

Date de dépôt : 19 novembre 2014

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de hameaux à Arare-Dessus)

Rapport de M. Francisco Valentin

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a étudié le PL 11417, lors de ses séances des 3, 10 et 17 septembre, des 1^{er}, 8 et 15 octobre et du 5 novembre 2014, siégeant sous la présidence de M. Sandro Pistis.

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Virginie Moro, M. Sébastien Pasche, M. Tamin Mahmoud, M. Gérard Riedi, M^{lle} Manuela-Christine Herman et M. Raffaele Chiriatti, que je tiens à remercier chaleureusement pour la qualité de leur travail.

Ont assisté et participé aux séances de la commission : M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'environnement, M^{me} Isabel Girault, directrice générale de l'office de l'urbanisme, M. Jean-Charles Pauli, attaché à la direction générale, office de l'urbanisme, M^{me} Isabelle Schmid Bourquin, architecte urbaniste, DALE, M^{mes} Maily Nguyen et Alexandra Bregnard-Benoit, juristes au DALE. Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports très appréciés aux travaux de la commission.

Séance du 3 septembre 2014

Présentation du projet de loi par M^{me} Fabienne Monbaron, conseillère administrative de la commune de Plan-les-Ouates, chargée de l'aménagement, accompagnée de M. Yvan Gaillard, urbaniste et chef de projet

M^{me} Monbaron présente le projet d'Arare-Dessus. Elle explique que ce dossier a commencé en 2009, avec le vote du Conseil municipal qui a ouvert un crédit d'étude. Elle mentionne qu'en 2011 ce dossier a été repris et qu'en 2012, il y a eu une résolution du Conseil municipal qui demandait l'ouverture de la procédure d'adoption au Conseil d'Etat. Elle informe que le dossier est passé en enquête publique en mai-juin 2012, à la suite de laquelle il y a eu quelques remarques réglées par des discussions avec les habitants. Elle indique que le Conseil municipal a voté les délibérations au mois de janvier 2013.

M^{me} Monbaron indique que le village d'Arare se situe à la sortie de Plan-les-Ouates. Elle remarque que ce village se trouve tout près de l'échangeur de Perly-Certoux et est scindé en deux parties : le village Arare-Dessous et le hameau d'Arare-Dessus, qui ont fait l'objet de 2 procédures distinctes. Elle précise que le hameau d'Arare-Dessus fait l'objet d'une procédure distincte qui n'a pas encore abouti à ce jour.

M^{me} Monbaron informe que la construction montre historiquement que la zone a été bien préservée. Elle souligne que c'est dans cet esprit qu'il a été souhaité de lancer le plan de site pour préserver le village d'Arare-Dessus.

M^{me} Monbaron relève que le Conseil municipal a été sollicité par les habitants puisqu'ils souhaitaient transformer des granges en habitation par exemple, ce qui explique également la demande de modifications des limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates et donc le plan de site.

M^{me} Monbaron indique que les principes retenus dans l'image directrice sont de protéger le noyau historique d'Arare, de mettre en valeur l'espace public, de maintenir l'espace qui se trouve entre Arare-Dessus et Arare-Dessous, et de préserver la vue du paysage à l'arrière de la commune.

M^{me} Monbaron présente la carte de la commune qui sera remise aux députés.

M^{me} Monbaron mentionne que, concernant la modification de zone d'Arare-Dessous, il y a une légère interférence entre certains habitants. Elle informe que les personnes touchées ont été reçues et que le travail sera fait avec elles.

Discussion

Un commissaire (UDC) remercie les auditionnés pour leur présentation. Il indique qu'il faut protéger le village afin de conserver son caractère. Il demande si la procédure de plan de site a déjà abouti et si celui-ci est approuvé.

M^{me} Monbaron indique qu'il a été voté par le Conseil municipal mais qu'il n'est pas approuvé. Elle précise que la procédure d'opposition va être ouverte.

Un commissaire (UDC) demande si, une fois la procédure d'opposition passée et les oppositions éventuelles levées, le plan de site sera approuvé et en force.

M. Gaillard informe que c'est le Conseil d'Etat qui prend la décision finale.

Un commissaire (UDC) relève que l'objectif du plan de site, autant que de la zone hameau, est de conserver le caractère actuel du site et que pour la zone hameau, il y a une volonté de préserver le « caractère résidentiel », qui revient en fait à conserver la structure villageoise.

M^{me} Monbaron confirme. Elle indique que des transformations seront possibles mais que le caractère devra rester le même. Elle informe par exemple que les murs en pierre devront être préservés.

M^{me} Schmid Bourquin remarque que ce qui est soumis ici est principalement le projet de loi pour la modification de limites de zones, c'est-à-dire pour la création de la zone hameau. Elle informe que, conformément à l'ordonnance sur la loi fédérale, la zone hameau doit être liée à l'étude d'un plan de site puisqu'une zone de hameau n'est pas une zone à bâtir mais une zone de préservation du patrimoine. Elle rappelle que l'objectif essentiel est la préservation de ce noyau bâti. Elle ajoute que le plan de site sert à la gestion de l'environnement immédiat du noyau bâti.

Un commissaire (UDC) demande s'il doit y avoir autant l'adoption en zone de hameau d'Arare-Dessous que d'Arare-Dessus pour que le plan de site ait du sens puisque ce sont les deux côtés touchés.

M^{me} Monbaron informe qu'Arare-Dessous ne fait pas partie du plan du site. Elle indique que ce sont deux procédures différentes.

M^{me} Schmid Bourquin indique que la zone d'Arare-Dessous, faisant l'objet d'une procédure distincte, sera une zone 4B protégée.

M. Gaillard précise qu'à l'origine l'idée était de réaliser un plan de site sur les deux. Il indique qu'il semblait moins pertinent par la suite de réaliser

le plan de site à cet endroit-là, englobant également Arare-Dessous, raison pour laquelle les procédures ont été scindées.

M^{me} Monbaron remarque que cela fera l'objet d'une autre procédure qu'elle propose de venir présenter ultérieurement.

Un commissaire (PDC) salue l'initiative de la commune de Plan-les-Ouates de mettre en conformité le hameau d'Arare-Dessus et le village d'Arare-Dessous. Il signale toutefois avoir un problème avec le plan de site puisqu'il va au-delà du village et englobe une zone déjà déterminée, qui est une zone agricole spéciale. Il informe qu'il y a une volonté cantonale de faire une projection de zone agricole spéciale, qui correspond à une zone où il est possible de mettre des serres. Il remarque donc que toute la zone en vert sur la présentation représente une zone agricole spéciale et donc que celle-ci va être lésée. Il relève qu'il y a un maraicher actif sur ce périmètre et qu'il sera empêché de s'étendre avec ce plan de site. Il remarque que cela le gêne puisque cela interdira au maraicher de mettre des serres.

M^{me} Monbaron remarque que cela ne posait pas de problèmes à la commune puisqu'il a été précisé dans les règlements qu'il était tout de même possible d'installer des serres. Elle mentionne l'article 8, al. 1 et 2 du règlement annexé au projet de loi et informe que l'article 8, al. 2 de ce même règlement concernait les jardins des habitations, ce qui est à préciser. Elle relève que s'il y a une possibilité de rendre cela plus clair et de confirmer la possibilité d'installer des serres, elle n'y voit pas d'inconvénients.

Un commissaire (PDC) précise ne pas douter que la commune de Plan-les-Ouates soit favorable à l'installation de serres mais souhaite que cela ressorte du Conseil d'Etat.

Un commissaire (Ve) demande quel est l'impact de ce plan de site sur une zone agricole spéciale.

Un commissaire (EAG) demande s'il y a des zones de constructions prévues dans le plan de site.

M. Gaillard confirme.

Un commissaire (EAG) rappelle que lorsque l'autoroute a été construite, elle devait initialement être à Arare, ce qui avait fait débat. Il informe ne pas comprendre à présent qu'il soit possible de commencer à construire dans cette zone au lieu de maintenir ce site.

M^{me} Monbaron répond que cela avait suscité beaucoup de discussions mais que finalement la décision avait été prise. Elle informe qu'il y avait une proposition pour déplacer la zone constructible en bas d'une maison existante, une très belle demeure visible depuis Bernex et qui ressort

réellement du paysage. Elle constate donc qu'il avait été décidé par la commission de retirer la zone de construction.

Un commissaire (EAG) remarque que le plan de site et le plan de zone sont des choses différentes.

M^{me} Monbaron répond qu'il y a une modification de zone pour le transfert en zone de hameau et le plan de site dans son ensemble. Elle précise que les deux seules zones constructibles sont minimales.

Un commissaire (PLR) demande, concernant le plan de site, ce qu'il en est concernant les entrepôts à vocation agricole dans la partie qui jouxte Arare-Dessus. Il demande comment cette limite-là a été déterminée.

M^{me} Monbaron informe que ce sont les limites naturelles conformément à la volonté de préserver la vue.

Un commissaire (PLR) demande s'il y aura une limitation concernant les serres.

M^{me} Monbaron rappelle que la volonté de la commune n'est pas de ne pas pouvoir mettre de serres.

Un commissaire (Ve) observe qu'il faut faire des serres et remarque que cela lui pose un problème si le plan de site empêche toute activité maraîchère.

M^{me} Schmid Bourquin relève que la modification du régime des zones pour créer la zone de hameau est liée à un plan de site. Elle explique que l'objectif de l'étude du plan de site de la commune était bien de préserver l'entité bâtie du village mais également son environnement proche et le domaine de Plein-Vent qui est classé. Elle constate que cet endroit constitue un endroit calme aux portes de l'urbanisation. Elle informe que le plan de site a été mis en place, ce qui rend difficile la construction de serres. Elle précise que l'on s'est déjà rendu compte que les serres existantes, sur le domaine de M. Wehrli, sont assez problématiques par rapport à leur exploitation. Elle mentionne que le plan de site a été vu avec le service de l'agriculture et que des préavis favorables ont été reçus de la part de l'agriculture et de la commission des sites par rapport à ces éléments-là. Elle observe donc que les avis très positifs dans l'idée de dégager les abords de ces entités bâties et de préserver le site d'Arare-Dessus. Elle souligne que, concernant la question de la compatibilité avec le plan directeur cantonal qui prévoit effectivement une zone de serres à Arare, le département sollicitera le service de l'agriculture pour voir avec lui.

M^{me} Monbaron souligne que cela la surprend de soulever la question de la zone agricole spéciale à présent alors que ce projet en est presque à la fin du processus. Elle propose donc de trouver une solution médiane.

M. Gaillard relève qu'il a été fait exprès de ne pas interdire la construction des espaces verts lors de l'écriture du règlement mais de la conditionner puisque cela est l'essence même du plan de site que de dire qu'il faut limiter les constructions autour du paysage de la commune.

Un commissaire (Ve) estime que la commune de Plan-les-Ouates est de bonne volonté et pense que le projet est bien.

M^{me} Monbaron précise que la quasi-totalité de ce terrain est en pente.

Le Président demande si les députés ont des questions au département concernant ce projet de loi.

Un commissaire (PLR) demande confirmation que le plan de site n'est pas adopté par le Grand Conseil.

M. Pauli confirme que c'est le Conseil d'Etat qui l'adopte.

Un commissaire (Ve) demande si le Conseil d'Etat peut dire « voici le plan de site approuvé mais les installations agricoles seront autorisées ». Il demande si cette précision est possible.

M^{me} Schmid Bourquin pense que cela n'est pas compatible avec l'objectif du plan du site qui a reçu tous les préavis favorables des différents services de l'aménagement du territoire et de l'agriculture.

Un commissaire (PDC) demande si dans la procédure d'observation il y a eu des remarques allant dans le sens de l'empêchement d'installer des serres pour le maraicher.

M^{me} Schmid Bourquin informe que cela n'est pas le cas.

Un commissaire (PDC) souhaite être sûr qu'un maraicher ne sera pas lésé.

M^{me} Schmid Bourquin remarque qu'il n'y a eu aucune remarque dans le cadre de l'enquête publique.

Un commissaire (Ve) demande l'audition de la DGA car il souhaite savoir pourquoi ceux-ci étaient favorables, ainsi que l'audition d'AgriGenève.

M^{me} Schmid Bourquin informe que le Grand Conseil doit voter sur la modification de zone et non pas sur le plan de site.

Un commissaire (Ve) informe que sur la modification de zone, il y a un plan de site et remarque que le plan de site et le hameau sont liés. Il souhaite savoir pourquoi la DGA a donné un avis favorable à cela.

Un commissaire (PDC) propose l'audition de la fondation des zones agricoles spéciales.

M. Pauli précise qu'il y a eu une procédure d'enquête publique, et que la procédure d'opposition sera ouverte la semaine prochaine et durera 30 jours.

Il informe que l'observation qu'a reçue le département sur la modification de zone a concerné une personne qui aurait voulu que son terrain, en bordure de périmètre, soit également intégré dans la zone, ce à quoi la commune n'a pas souhaité donner suite puisque cela s'écartait de quelques mètres en bordure des constructions.

M. Pauli informe que la zone créée est une zone spéciale de droit cantonal (article 18) et non pas une zone à bâtir, ce qui induit que l'on ne tombe pas sous le moratoire. Il ajoute qu'un plan de site peut porter aussi bien sur du territoire bâti que sur de la zone agricole. Il conclut en disant qu'en zone hameau, il est nécessaire pour délivrer des autorisations de construire d'avoir un plan de site. Il précise que cela découle de la loi fédérale qui tend à la préservation.

Un commissaire (PLR) demande si la zone hameau ne peut pas être créée si le plan de site n'est pas entré en force.

M. Pauli informe que cela est le contraire. Il précise que le plan de site nécessite que la zone soit adoptée pour pouvoir être adopté. Il ajoute que si la zone n'est pas adoptée, les prescriptions qui touchent la partie bâtie dérogeraient à la zone agricole, ce qui poserait problème. Il conclut donc que pour pouvoir adopter le plan de site, il faut que la zone soit adoptée et qu'il est possible de faire entrer en vigueur la loi de manière simultanée à l'acte d'adoption du plan de site de telle manière à ce que les recours, s'il y en a, puissent être joints. Il relève que la loi doit dans tous les cas être promulguée pour que le plan de site puisse être adopté.

M. Pauli ajoute que le plan directeur cantonal désigne des zones aptes à faire l'objet de plans localisés agricoles. Il mentionne que pour construire des serres, il n'est pas suffisant d'être dans la partie de zone agricole spéciale désignée par le plan directeur cantonal.

Un commissaire (PLR) souhaite s'assurer que le projet de loi puisse être voté sans que le plan de site soit adopté.

M. Pauli confirme. Il remarque que du point de vue juridique, il s'agit de deux choses totalement différentes et indépendantes. Il ajoute que le Grand Conseil n'est pas censé se prononcer sur le plan de site.

Un commissaire (PLR) demande à la commission si les auditions vont être menées par rapport au plan de site.

Un commissaire (Ve) confirme. Il retire sa demande d'audition d'AgriGenève et confirme la demande de la députée PDC. Il relève que si le projet de loi de modification est voté par le Grand Conseil et que cela induit des conséquences négatives, il n'est pas d'accord.

Un commissaire (PLR) propose l'audition des personnes qui ont conçu et dessiné le plan de site.

Un commissaire (UDC) souligne que cela fait du sens et de la transparence d'avoir mis ce plan de site en annexe pour montrer ce qu'il se passe de manière générale. Il confirme la nécessité de faire des auditions et propose celle de Patrimoine suisse.

Un commissaire (EAG) remarque ne pas réussir à voir comment cela se passe au niveau de la procédure.

M^{me} Schmid Bourquin répond que cela est une approbation du Conseil d'Etat.

Un commissaire (EAG) dit ne pas pouvoir accepter le projet ainsi. Il souhaite que le plan de site et la modification de zone soient liés. Il se demande pourquoi il n'est pas possible de mettre simultanément le projet de loi avec le plan de site.

M. Pauli rappelle le cadre. Il indique, s'agissant du plan de site, qu'il y a eu une initiative de faire le plan de site de la commune mais que celui-ci a été approuvé par le département, puis mis à l'enquête publique et qu'il sera soumis à une procédure d'opposition de manière simultanée avec ce projet de loi. Il mentionne que si tout se passe comme il se doit, le Grand Conseil va adopter la loi et le Conseil d'Etat pourra adopter le plan de site qu'après que la loi ait été publiée et surtout promulguée. Il précise qu'une fois la loi promulguée, le Conseil d'Etat adopte le plan de site la semaine d'après. Il ajoute que cela sera fait de manière simultanée et que les voies de recours sont quasi simultanées pour les deux plans. Il indique, qu'en l'état, le projet de plan de site a été joint en annexe au projet de loi afin d'illustrer le projet.

Un commissaire (EAG) remarque qu'il ne savait pas si la CMNS est d'accord et pense que la commune de Plan-les-Ouates peut changer. Il pense qu'il faudrait trouver un moyen pour dire dans la loi que le plan de site doit être intégré dans ce projet de loi.

Le Président récapitule les auditions demandées sur ce sujet : la DG Agriculture, la fondation des zones agricoles et spéciales, les mandataires de la commune du plan de site (en demandant l'autorisation de la commune), ainsi que Patrimoine suisse. Les députés ne formulent pas d'opposition.

Un commissaire (EAG) demande à ce qu'il y ait un article 4 dans le projet de loi afin que le plan de site soit une annexe à la loi. Il informe ne pas être d'accord avec le projet actuel.

Le Président propose au commissaire (EAG) de faire un amendement.

Séance du 10 septembre 2014

Audition de M. Alain Bidaux, chef de service de l'Espace rural, DGA

M. Bidaux remercie la commission pour l'invitation et indique en premier lieu qu'il ne savait pas exactement pourquoi l'on avait sollicité sa présence. Il propose de remettre une copie du préavis au secrétariat du Grand Conseil. Il souligne qu'il y avait deux éléments principaux sur lesquels il désirait revenir : la création d'une zone de hameaux et le plan de site. Il explique que la direction de l'Espace rural soutient le toilettage de la zone agricole qui pourrait permettre le développement des zones qui ne sont pas affectées à l'agriculture. Il précise que la direction de l'Espace rural constate, alors que l'ensemble des bâtiments forment selon elle un ensemble bâti cohérent, que les limites du hameau ont été posées de manière à ne pas prendre en compte l'ensemble du hameau réel d'Arare-dessus. Il demande donc que la zone intègre l'ensemble des constructions non agricoles ou, à défaut, de recevoir un complément d'information afin de pouvoir se positionner en toute connaissance de cause. Concernant le plan de site, il considère que le projet ne tient au fond pas compte véritablement de l'agriculture et des exploitants qui en vivent, alors qu'Arare comprend bel et bien une zone d'exploitation agricole. Il rappelle qu'il existe les restes d'une exploitation où l'on aurait pu imaginer qu'un repreneur se charge de la remettre en activité. Il regrette donc qu'il n'y ait pas eu une vraie réflexion agricole. Par ailleurs, il relève qu'il y a des terrains très proches de la Route de Saint-Julien et que ces derniers n'ont pas été mis en terrain constructible. Il considère que les urbanistes devraient développer les zones qui sont proches du tram. Il indique enfin ne pas avoir reçu de retour par rapport à ces questions, envoyées à l'administration en juin 2011.

Un commissaire (PLR) juge l'audition intéressante. Il désire savoir si le département a une position par rapport à la parcelle non constructible mentionnée, proche de la Route de St-Julien.

M^{me} Schmid Bourquin souligne que l'étude Arare de la commune de Plan-les-Ouates s'est faite sur initiative communale et que la commune avait souhaité étudier les hameaux d'Arare-dessus et d'Arare-dessous ; elle précise qu'entre-temps le secteur d'Arare-dessous est sorti des hameaux, au sens du Plan directeur cantonal. Elle explique que l'étude a donc été scindée en deux afin qu'Arare-dessous puisse être considérée comme une zone 4b protégée. Elle indique enfin que c'est dans le cadre de cette étude de mandataire que l'on a essayé de juxtaposer les périmètres du plan de site.

Un commissaire (PLR) constate qu'une parcelle, située dans une zone de voies de communication, va donc rester non construite.

M^{me} Schmid Bourquin souligne qu'il a été considéré qu'il y avait une entité paysagère qui allait jusqu'au front bâti et qu'il valait donc la peine de garder cette parcelle non construite.

Un commissaire (PLR) estime que l'optique privilégiée est en somme une optique de nature et paysage et non une optique d'agriculture.

M. Bidaux relève que le terrain en question n'a en effet plus d'enjeux pour l'agriculture.

M^{me} Schmid Bourquin relève qu'il y a une vue dominante depuis le village d'Arare-dessus sur le village d'Arare-dessous, qualité de césure que l'on a voulu, selon elle, préserver.

Un commissaire (EAG) se réfère à l'autoroute, derrière Plan-les-Ouates. Il souligne que les paysans ont à l'époque demandé de faire les deux tunnels situés à Plan-les-Ouates. Il considère qu'il est regrettable, pour le site, qu'il y ait un développement supplémentaire au niveau d'Arare-dessous. Il désire connaître la position des paysans travaillant dans ces zones agricoles. Il relève qu'il pourrait y avoir une seconde zone de hameaux.

M. Bidaux indique qu'il est avant tout pour un développement cohérent. Il relève que le projet permet de valoriser le bâti, mais il considère qu'il n'est pas achevé car il ne prend pas complètement en compte l'ensemble des éléments bâtis existants.

Un commissaire relève qu'il était à l'époque le seul conseiller d'Etat qui luttait contre le passage de l'autoroute par Arare. Il rappelle que l'on disait à Berne qu'il ne fallait pas faire le second tunnel. Il considère qu'il ne faudrait pas que ce site, qu'il juge magnifique, ne se transforme en une zone trop construite.

M. Bidaux indique ne pas être contre le plan de site, à condition que ce dernier permette de valoriser au mieux le bâti existant.

Un commissaire (PDC) désire revenir sur le toilettage de la zone et sur le fait qu'il semble ne pas englober tous les bâtiments existants non affectés à l'agriculture. Il constate qu'un certain nombre de maisons sont exclues du toilettage. Il désire entendre M. Bidaux à ce sujet.

M. Bidaux considère que le toilettage a été fait à moitié car l'on a estimé que le développement des bâtiments plus récents serait de toute façon limité par la LAM. Il considère qu'il est nécessaire de recréer deux zones différentes : une zone urbanisée et une zone agricole. Il estime qu'il faut pouvoir utiliser les mètres carrés habitables afin que l'on ne soit pas obligé de construire par la suite en zone agricole.

Un commissaire (PDC) relève qu'il y a 12 000 hectares classifiés en zone agricole, dont 2 000 qui ne sont plus affectés à l'agriculture. Il explique que le projet vise à mettre ces 2000 hectares en conformité.

Un commissaire (Ve) considère que les précisions apportées par M. Bidaux sont intéressantes. Il estime par ailleurs que l'agriculture protège tout autant le paysage qu'une zone non construite ; il se demande donc pourquoi ne pas laisser la parcelle en zone agricole.

M^{me} Schmid Bourquin désire préciser que l'analyse de cette modification de zone s'est fait en conformité avec la fiche 2.07 du Plan directeur cantonal, qui donne les critères pour décrire un hameau : son ancienneté, sa présence sur la carte Siegfried ; la continuité de la structure du bâti ; sa constitution d'au moins dix habitations ; la nette séparation par rapport au village principal. Elle estime que le but du projet est de circonscrire le plan de site au plus près du noyau historique du hameau. Elle relève que certaines maisons plus récentes sont parfois construites dans des zones qui ne sont pas totalement déterminées et ajoute que la classification en hameau ne donne de toute manière pas de droit à bâtir.

Un commissaire (Ve) indique ne pas comprendre pourquoi le plan de site est si grand et pourquoi certains bâtiments très proches ne sont pas inclus. Par ailleurs, il estime que si l'on veut avoir des activités de proximité, il faut s'en donner les moyens. Il relève en outre qu'il y a des propriétaires qui ont intérêt à voir leurs bâtiments intégrer une zone de hameau et des agriculteurs qui ont besoin de terrains à cultiver. Il se positionne plutôt du côté des agriculteurs et de la population qui a besoin d'une agriculture de proximité.

M. Bidaux souligne que le plan de site ne va pas permettre d'urbaniser des terrains cultivés, mais qu'il va par contre poser certaines contraintes.

Un commissaire (Ve) estime quant à lui que le plan de site empêche l'exploitation des terrains agricoles.

M^{me} Schmid Bourquin indique que le but n'est pas d'empêcher l'agriculture. Elle considère qu'il s'agit plutôt d'un outil de protection du paysage local, maintes fois reconnu.

Un commissaire (PLR) estime que la virgule (située entre la Route de St-Julien, la zone 4B, l'échangeur et le tunnel), compte tenu de la lecture du plan, n'a pas lieu d'être. Il considère que la vue que l'on a à cet endroit est celle de la zone industrielle de Plan-les-Ouates et n'a donc rien d'extraordinaire. Il se demande s'il a été envisagé d'étendre la zone 4b à cette virgule.

M^{me} Schmid Bourquin lui répond par la négative. Elle précise que le projet résulte de l'étude réalisée par le mandataire de la commune, qui visait

à maintenir un espace dégagé jusqu'à Arare-dessous. Elle estime quant à elle que la vue est extrêmement dégagée et ouverte. Elle ajoute que la commune ne souhaitait pas non plus faire une zone de logements à cet endroit.

Un commissaire (PLR) désire savoir si M. Bidaux considère que l'application d'un plan de site sur une zone agricole spéciale pourrait constituer une espèce de muséographie de l'agriculture car il considère qu'une telle zone restreint par définition les possibilités d'agriculture.

M. Bidaux souligne qu'il n'y a jamais eu de débats de fond à ce sujet. Il relève que l'on se trouve sur une zone où il y a en fait trois zones agricoles spéciales : une où l'on peut construire des serres ; une zone agricole spéciale laissée ouverte à discussion ; enfin, une zone où l'on ne peut pas imaginer la construction de serres, pour des raisons de grandeur de parcelle et des questions de pente. Il observe qu'il serait toutefois possible de trouver une solution cohérente à cet endroit pour un projet d'agriculture de proximité. Par ailleurs, il relève qu'il convient de pouvoir démontrer que ce que l'on construit est durable et que cela ne rentre pas en contradiction avec les autres lois paysagères.

Un commissaire (UDC) remercie Mme Schmid Bourquin et M. Bidaux d'avoir confirmé que l'on n'était pas en train de soustraire des terres agricoles. Il désire rappeler à M. le commissaire (Ve) que les zones agricoles spéciales ont été attribuées pour des cultures indépendantes du sol et, par conséquent, si l'on veut préserver nos sols, il estime qu'il convient de promouvoir des cultures hors serres mais en sol. En outre, il précise que la dite virgule n'est pas apte pour des logements, compte tenu du bruit de l'autoroute à proximité. Il considère donc que garder le continuum paysager semble logique.

Un commissaire (EAG) désire souligner que les annexes ne sont pas lisibles compte tenu de la taille réduite des caractères. Par ailleurs, il estime que le périmètre est très conséquent au regard du hameau. Il pense que les terrains adjacents ne doivent pas être pris en compte dans le dit périmètre. Il estime par ailleurs qu'il y a un problème de procédure car il considère que la classification des hameaux devrait être décidée par le peuple, en somme le Grand Conseil, et non le Conseil d'Etat.

Un commissaire (Ve) relève que la version du plan indique la mention « version pour procédure d'opposition ». Il se demande s'il s'agit bel et bien de la version finale.

M^{me} Schmid Bourquin souligne qu'il y a une version qui a été soumise à enquête publique et, qu'une procédure d'opposition a été ouverte par la suite.

M. Pauli souligne que la procédure d'opposition de la zone va s'ouvrir d'ici vendredi.

Un commissaire (Ve) considère qu'il n'est pas correct que la commission travaille sur un projet qui fait l'objet d'une procédure d'opposition.

Un commissaire (S) se demande s'il ne faudrait pas profiter que l'enquête publique n'ait pas encore été ouverte pour demander un redimensionnement du périmètre, jugé trop grand par beaucoup de personnes. Il considère que cette manière de faire est la plus cohérente par rapport aux éléments soulevés.

M. Pauli rappelle que le Grand Conseil est amené à se prononcer sur la modification de zone (MZ). Il souligne que le plan de site relève du Conseil d'Etat et qu'il figure uniquement dans le projet afin que les commissaires aient une vue d'ensemble. Il souligne qu'il est toujours possible de réduire une zone mais que l'étendre est plus compliqué. Il ajoute qu'il aurait été préférable que la procédure d'opposition eut été terminée. Il relève qu'il reste encore des auditions et que les deux choses peuvent donc, selon lui, avancer de pair.

Un commissaire (S) se demande s'il y aura toujours un plan de site, au cas où il n'y a pas de déclassement.

M. Pauli lui répond par l'affirmative et explique qu'un plan de site peut porter indifféremment sur le bâti ou sur du terrain agricole. Il rappelle ensuite que l'art. 22 de la LAT traite les zones hameaux et souligne que ces derniers devaient jusqu'en 2002, être inscrits en zones 4B. Il indique que la Confédération a mené une réflexion à ce sujet. Il explique que les hameaux devaient rester en zones agricoles car il n'y avait pas toujours suffisamment de bâtiments pour que la zone soit considérée comme une zone à bâtir. Il souligne que dans certains cantons, les agriculteurs n'étaient toutefois plus assez nombreux, raison pour laquelle la Confédération a créé un article permettant la création d'une nouvelle zone, dite de hameaux, dont le but premier était la protection du patrimoine. Il continue son explication en indiquant qu'au moment d'approuver le plan directeur de 2001, la Confédération a émis des réserves car l'art. 22 de la LAT n'était pas conforme à la loi fédérale. Il explique que le Grand Conseil a donc modifié l'article et que le plan de site a été l'instrument choisi pour répondre à l'exigence fédérale. Il souligne toutefois que la Confédération a toujours émis des réserves quant au plan de site, notamment pour la question des hameaux. Il relève que le plan de site, dans l'exemple d'Arare-dessous, était trop proche de la zone à bâtir, tandis que celui dont on cause répond aux caractéristiques d'un hameau. Il relève que la commission doit donc se prononcer sur la question précise du hameau.

Un commissaire (PDC) approuve la proposition du commissaire (S). Il admet que le plan de site est généralement du ressort du Conseil d'Etat. Toutefois, il estime que, lorsque ce plan de site touche une zone agricole spéciale, le Grand Conseil a son mot à dire. Par ailleurs, il observe que l'art. 22 de la LAT stipule, à la lettre c, qu'il convient d'englober également le construit. Enfin, il indique être membre du conseil de la Fondation des zones agricoles spéciales ; il demande donc quelle attitude adopter dans le débat de l'audition suivante.

Le Président estime qu'il n'a pas d'intérêt direct à l'affaire en cours et qu'il n'y a donc pas de problème à ce qu'il participe au débat.

Un commissaire (EAG) désire que la commission aille sur place afin qu'elle puisse voir de quoi il s'agit. Il souligne qu'il ne peut pas accepter la façon de faire et craint que l'on ne construise dans la zone plus que prévu.

Le Président propose de formuler les autres demandes par la suite, après la prochaine audition.

Le Président souhaite la bienvenue à Mme Catherine Bertone, directrice, et à M. Dinh Manh Uong, président de la fondation des zones agricoles spéciales, et leur cède la parole.

M. Dinh Manh Uong propose de faire une remarque préliminaire. Il indique que le site proposé dans le PL touche une zone agricole spéciale et explique que c'est principalement pour cette raison qu'il désire exposer son point de vue ce soir.

Un commissaire (PDC) désire savoir s'ils estiment que le plan de site va préférentiellement des entreprises existantes. Par ailleurs, il voudrait savoir s'ils pensent qu'il est facile, de manière générale, de construire des serres et d'implanter des entreprises dans une zone agricole spéciale.

M. Dinh Manh Uong considère que, si l'on regarde le plan de site tel qu'il est proposé, l'on constate l'occupation d'une surface de l'ordre de trois à cinq hectares de la zone agricole spéciale. Il relève par ailleurs que cette zone a certaines caractéristiques qui rendent la construction de serres relativement complexe. Il relève en outre que depuis les années 2000, il y a un plan directeur cantonal qui détermine les trois zones réservées à l'agriculture spéciale. Il explique que depuis dix ans, il y a un problème de procédure quant à la construction de serres ; il ajoute enfin qu'il faut au minimum cinq ans d'attente pour obtenir toutes les autorisations permettant l'implantation de serres.

M^{me} Bertone précise, concernant l'utilisation actuelle, que dans le périmètre du plan de site il y a des serres qui ne sont plus utilisées pour la production. Toutefois, elle craint que le plan de site ne vienne à réduire

encore plus le potentiel producteur des terrains. Elle observe qu'à chaque fois que les maraîchers déposent une demande, il y a toujours des étapes supplémentaires qui se rajoutent au niveau de la procédure, ce qui complique toujours plus les projets de maraîchage. Par ailleurs, elle désire s'assurer qu'il n'y ait pas de soucis pour le maraîcher qui exploite la parcelle 5040, située juste en dehors du plan de site.

Un commissaire (EAG) désire savoir quel est l'établissement de M. Dinh Manh Uong.

M. Dinh Manh Uong indique que le plan de site couvre une zone de construction de serres. Il estime qu'avec le plan, il est quasiment impossible de pouvoir construire des serres. Il considère que le plan de site va donc empêcher la construction de serres, telle qu'elle est prévue par le plan directeur cantonal. Par ailleurs, il relève que, si l'on adopte le plan de site, il est dans l'intérêt des maraîchers d'envisager des compensations afin de pouvoir réaliser ailleurs des serres sur une autre surface. Il explique enfin qu'il se charge d'accompagner les démarches de construction de serres mais qu'il n'en possède personnellement aucune.

M^{me} Bertone précise que la Fondation est une fondation de droit public qui réunit l'Etat, des représentants des communes et des représentants des maraîchers. Elle indique que son rôle est d'accompagner, au niveau foncier, les maraîchers dans leurs projets d'exploitation. Elle souligne qu'il y a de la spéculation de terrains car l'on est proche de périmètres urbanisés, ce qu'elle considère comme une difficulté supplémentaire. Elle ajoute que la Fondation accompagne les maraîchers dans leurs procédures et sert également à informer au sujet des modes de production sous serre. Par ailleurs, elle souligne que la Fondation réalise des infrastructures collectives, notamment les dites césures nerveuses, c'est-à-dire des aménagements en lien avec la production sous serre, ce qui constitue selon elle une plus-value pour la nature et le paysage.

Un commissaire (UDC) désire rappeler que le rapport 1016, accessible aux commissaires, décrit la gestion et les activités de la Fondation. Il désire s'adresser à M. Dinh Manh Uong car il est Président de la Fondation mais aussi magistrat communal. Il désire qu'il lui confirme qu'il n'est pas opposé à un plan de site en tant que tel. Il pense que ce qui l'interpelle surtout est qu'il y ait au moins des compensations qui soient prévues pour les exploitants des serres. Il relève que sur 300 hectares, il n'y a que le 30% du terrain qui est utilisé; il considère donc qu'il serait possible d'envisager des compensations. Il désire savoir si les personnes qui ont des serres à Arare ont des projets d'agrandissements dans la zones.

M. Dinh Manh Uong lui répond par la négative. Il souligne que le plan de site réduit toutefois le potentiel du terrain. Il précise que son principal souci est que ce type de politique d'aménagement nuit continuellement aux surfaces réservées normalement aux terrains agricoles spéciaux. Il estime que, si l'on veut continuer la politique d'agriculture spéciale, il faut donc prévoir des compensations ailleurs.

Un commissaire (UDC) désire savoir si la compensation est pour cet exploitant-là ou s'il s'agit de déclasser d'autres terrains en ZAS, mètre par mètre.

M. Dinh Manh Uong souligne qu'il s'agit de la seconde option.

Un commissaire (UDC) estime donc que M. Dinh Manh Uong n'est pas opposé à ce que l'on puisse revoir le positionnement pour des raisons paysagères, à condition que cela se fasse en envisageant une solution pour l'exploitant.

M. Dinh Manh Uong confirme ces propos.

Un commissaire (PDC) désire savoir si M. Dinh Manh Uong a des idées de compensations.

M. Dinh Manh Uong lui répond qu'il y a trois grandes zones : la plaine de l'Aire, une zone entre la commune de Veyrier et de Troinex et enfin, la zone dont on parle actuellement, qui concerne Plan-les-Ouates. Par ailleurs il relève qu'il y a des plus petites zones ayant un potentiel, notamment sur les communes de Meyrin et de Meynier.

Un commissaire (PDC) rappelle que l'on a discuté de ce PLQ, puisque la commission a revu la loi, et que la construction sous serre est soumise à un plan localisé agricole (PLA) qui calque, selon lui, la même procédure qu'un PLQ. Il relève que pour lancer un PLA, il faut déposer une demande de renseignement (DR) et, si tous les préavis ne sont pas favorables, cette dernière est refusée, sans possibilité de recours. Il estime donc que certains travers, qui ont été observés dans la discussion sur la procédure de PLQ, apparaissent malheureusement aussi dans les PLA. Il désire donc savoir si l'on va également revoir la procédure du PLA, en même temps que celle du PLQ.

M. Pauli estime qu'il est inexact de dire que la procédure du PLA est la même que celle du PLQ. Il explique que le préavis communal sur un PLA ne provient pas du conseil communal, mais directement du maire. Au niveau de son contenu, il souligne qu'un PLA est quelque chose de très minimal : en-dessous de 5 000 mètres, il s'agit de simples hachures, tandis qu'au-dessus de cette limite, il y a l'obligation de prévoir l'implantation et la hauteur des serres, afin de garder une certaine maîtrise. Il souligne que l'on aime dire

qu'en pratique le contenu est même insuffisant, au regard de la législation fédérale, car il ne comporte pas des éléments d'équipement. Il indique en outre que le département applique, nonobstant le caractère minimaliste de la loi, certaines dispositions, quand bien même la LAT ne les prévoit pas. Il souligne enfin que la LAT permet au propriétaire de pouvoir demander au Conseil d'Etat un plan, y compris un PLA.

Le Président rappelle qu'un commissaire (EAG) a demandé une visite du site.

Un commissaire (S) répète qu'il serait intéressant que le département se penche sur le projet afin de redimensionner le site. Il considère qu'il serait pertinent d'auditionner M. Hodgers, puisqu'il s'agit d'une démarche politique, afin de lui soumettre la proposition, en expliquant que la commission estime qu'il y a des ratages (la virgule ; les bâtiments non englobés dans le plan de site) et enfin lui demander pourquoi au fond est-il nécessaire de procéder à une modification de zone.

Un commissaire (UDC) adhère à la proposition du commissaire (EAG) car il considère qu'il s'agit de la meilleure manière de se rendre compte de la situation.

Un commissaire (PLR) désire soutenir la proposition du commissaire (S). Il considère que chaque commissaire peut aller visiter le site de son côté. Enfin, il se demande si la commission ne devrait pas traiter en parallèle le déclassement en 4B d'Arare-dessous, afin d'avoir une vue d'ensemble.

Le Président rappelle que des auditions sont prévues pour les séances suivantes.

Un commissaire (S) indique que des propriétaires ont fait par le passé des remarques par rapport au plan de site. Il désire savoir s'il s'agit de personnes vivant dans la « virgule ».

Un commissaire (PDC) lui répond qu'il s'agit d'une autre parcelle.

Le Président soumet au vote la visite du site :

Pour : 9 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 6 (1 S, 1 PDC, 4 PLR)

La visite du site concerné par le PL11417 est acceptée.

Le Président souligne qu'il est donc convenu d'aller visiter le site après l'audition de M. Hodgers.

Séance du 17 septembre

Le Président salue la présence de M. Antonio Hodgers et invite les commissaires à lui poser leurs questions sur le PL 11417. Il donne la parole à un commissaire (PDC).

Un commissaire (PDC) explique qu'il y a deux problématiques : celle de la modification de zone et celle du plan de site. Si le plan de site est du ressort du Conseil d'Etat, le commissaire (PDC) considère qu'on peut tout de même en parler du moment que ce dernier empiète sur la zone agricole spéciale (ZAS) qui, elle, est du ressort du Grand Conseil.

Concernant la modification de zone, le commissaire (PDC) commence par rappeler que le but est de toiletter la zone agricole. Il indique ensuite que l'un des deux hameaux en cause est recensé dans la liste des hameaux du plan directeur. L'art. 22 LaLAT prévoit qu'un hameau recensé qui est en zone agricole doit être déclassé en zone hameau. S'agissant des distances, la lettre c du même article indique une distance de 6 mètres des constructions. Partant du principe que le toilettage de la zone agricole a été accepté par le Grand Conseil à travers la motion Haldemann, le commissaire (PDC) ne comprend pas pourquoi les maisons qui sont toutes proches du hameau et qui n'ont aucun lien avec l'agriculture n'ont pas été englobées dans la nouvelle zone hameau. Si le problème tient au fait que la zone hameau est une zone de protection et pas de construction, le commissaire (PDC) propose de réitérer l'exemple de Chevrens, que le Grand Conseil avait déclassé il y a 4 ou 5 ans en arrière. Le hameau de Chevreau avait été déclassé en zone hameau, mais on avait adjoint une zone 4B protégée de développement. Il avait donc été décidé de toiletter l'entier du hameau. Avec cet exemple en tête, le commissaire (PDC) se demande si l'on ne pourrait pas procéder à un véritable toilettage en englobant toutes les constructions qui n'ont rien à faire avec la zone agricole. A ce titre, il rappelle qu'il y a actuellement 2 000 ha de terrain en zone agricole qui n'ont aucun lien avec l'agriculture. Ces hectares sont certes composés de routes, mais aussi de hameaux. Le commissaire (PDC) ne se satisfait pas du fait qu'on toilette certaines parties et pas d'autres.

S'agissant du PLQ, le commissaire (PDC) s'interroge sur la suppression de la zone agricole spéciale. Il demande pourquoi l'on ne compenserait pas la perte des ZAS. Il indique qu'une proposition a été faite de faire une compensation à d'autres endroits du canton, notamment à Meinier.

M. Hodgers rappelle aux commissaires que la présente modification de zone est une proposition communale. Si cela n'a pas dispensé le Conseil

d'Etat d'analyser le projet, il faut tout de même avoir à l'esprit que son approche était plutôt réactive que proactive.

M. Hodgers indique concernant la notion de hameau, que la jurisprudence parle de bâtiments disposés en ordre contigu. S'agissant des trois villas auxquelles le commissaire (PDC) fait allusion, il apparaît que le département et la commune ont tous deux considéré qu'elles ne faisaient pas partie de l'ensemble contigu. M. Hodgers comprend de la remarque, que dans ces cas, l'on peut faire une zone hameau, puis une zone 4B. Il lui semble donc qu'on admet ainsi à demi-mot que les villas ne font pas partie du hameau. M. Hodgers ne s'oppose pas à une telle zone 4B mais signale alors que cela soulève la question du toilettage de la zone agricole.

S'agissant du plan de site et de la compensation, M. Hodgers ne s'y oppose pas non plus mais demande s'il y a des terrains disponibles sur lesquels on pourrait concrètement procéder à une telle compensation. Il indique par ailleurs que si le but est d'y mettre des serres, cela empièterait sur les SDA.

Le commissaire (PDC) rétorque que les ZAS sont précisément en SDA.

M^{me} Girault indique que s'agissant des serres, leur surface doit être retranchée car la Confédération ne reconnaît pas aux serres la qualité de SDA.

M. Hodgers confirme que les hectares de la zone agricole spéciale qui sont sous serre sont théoriquement retranchés une fois la construction faite.

Le commissaire (PDC) souhaite apporter deux précisions. La première concerne la définition du hameau. Le commissaire (PDC) explique que l'art. 22 LaLAT ne reprend pas l'expression « ordre contigu » dans sa définition du hameau. L'article dit simplement que l'on décline à une distance de 6 mètres et que l'on tient compte du construit existant.

Deuxièmement, le commissaire (PDC) indique qu'un terrain en zone agricole spéciale vaut 12 francs le mètre carré, tandis qu'un terrain en zone agricole en vaut 8. Un propriétaire dont le terrain passe de la ZAS à la zone agricole subit donc une *moins-value*. Le commissaire (PDC) se demande si cela ne va pas entraîner des demandes de la part des propriétaires.

M. Hodgers souligne que ces remarques ne sont jamais faites lorsque ces mêmes personnes voient leur terrain passer de 8 francs à 450 francs le mètre carré.

Mme Girault n'est pas certaine que la valeur du terrain puisse dans ce cas se compter ainsi puisqu'il s'agit d'un marché libre.

Le commissaire (PDC) précise qu'il parle des terrains en ZAS qui ne sont pas construits.

M. Pauli admet que lorsque l'on passe de 12 à 8 F par mètre carré, il y a une atteinte au patrimoine. En revanche, cette dernière n'atteint pas l'intensité propre à une expropriation matérielle comme c'est le cas lorsque l'on passe d'une zone à bâtir à une autre zone. Il y a certes ici une variation, mais M. Pauli doute qu'on puisse affirmer que les conditions d'une expropriation matérielle donnant lieu à indemnisation soient remplies.

M. Pauli indique aussi que pour le moment, seuls les passages de terrains inconstructibles à constructibles ont été répertoriés. Il y aurait en effet d'autres *plus-value* à considérer, tel que le passage d'une zone industrielle à une zone mixte. Il s'agit là d'une *plus-value* que l'Etat ne va pas percevoir pour le moment. En termes de réciprocité, M. Pauli pense donc que les personnes en question ne pourraient pas obtenir d'indemnité pour expropriation matérielle.

M^{me} Schmid Bourquin indique que les trois maisons en cause ont été construites dans une typologie de villa et non pas dans une typologie villageoise. Les faire passer dans une zone 4B protégée n'aurait donc pas de sens. S'agissant de la zone de hameau, M^{me} Schmid Bourquin explique que l'objectif est de se trouver dans un contexte agricole. Dans cette optique, y coller des zones à bâtir est une sorte de non-sens.

Le commissaire (PDC) répond que les villas ne correspondent pas non plus à la zone agricole.

M. Hodgers reconnaît que les villas ne correspondent pas à la zone agricole. Cela dit, le préopinant ne cherche pas à rétablir cela mais à créer une autre zone de hameau. Or la zone de hameau a pour but de considérer que ce qui était jusqu'alors dévolu à l'activité agricole peut désormais être dévolu au logement en préservant la forme originelle tout en changeant l'affectation. Dans le cas d'espèce, les maisons n'ont jamais été des espaces d'activité agricole et partant, les mettre dans une zone hameau reviendrait à dénaturer cette dernière.

Le commissaire (PDC) précise qu'il n'y a pas que ces trois villas qui ne correspondent pas à la zone.

M. Hodgers souligne qu'il s'agit là de deux problèmes bien différents. C'est une chose que de faire une zone hameau à des fins de protection. Et c'en est une autre que de chercher à toiletter la zone agricole. Ce deuxième problème concerne tout le canton, et n'a rien à voir avec la zone hameau puisqu'on parlera alors de zone 5, de zone agricole ou de zone 4.

Le commissaire (PDC) répète que c'est pourtant ce qui s'est fait à Chevrens.

Un commissaire (UDC) comprend les préoccupations du commissaire (PDC), mais il comprend aussi le principe consistant à dire qu'en laissant la zone agricole, on s'assure au moins qu'il n'y aura pas plus que ces trois maisons déjà présentes. Il souligne que l'initiative est communale et qu'elle a apparemment récolté l'unanimité au niveau communal. Dès lors, il convient de respecter la volonté de la commune de protéger du patrimoine, commune qui a par ailleurs largement contribué de l'autre côté de la route de Saint-Julien.

Concernant la problématique de la compensation, le commissaire (UDC) estime que la surface actuelle de ZAS ne devrait pas diminuer. Ainsi, si on enlève x hectares à un endroit, il faut les remplacer par x hectares à un autre endroit, et ce indépendamment du fait qu'il y ait ou non des serres dessus. Quant au propriétaire, même s'il n'exploite pas son terrain aujourd'hui, il devrait pouvoir s'il le souhaite, bénéficier d'une compensation en terrain ou en lien avec sa *moins-value*. Cela dit, le commissaire (UDC) souligne surtout que ce propriétaire n'a en l'occurrence fait aucune demande à ce sujet et ne semble avoir aucun projet. De plus, même s'il s'agit d'une ZAS, une pente est extrêmement difficile à exploiter. Le commissaire (UDC) souligne aussi la valeur paysagère du terrain, qui peut constituer une sympathique promenade dans cette zone. Cela dit, rien n'empêche le plan de site de prévoir la possibilité de continuer à cultiver des terres en zone agricole.

Un commissaire (Ve) souhaite poser trois questions. Premièrement, il n'est pas certain d'avoir compris en quoi la compensation soustrairait des SDA. En effet, si le plan de site rendra la ZAS inutilisable, cela restera de la SDA sur le plan. Deuxièmement, le commissaire (Ve) souhaiterait avoir un chiffre précis s'agissant du nombre d'hectares de ZAS rendus inutilisables par le plan de site. Troisièmement, le commissaire (Ve) mentionne l'exposé de motifs, qui annonçait en avril 2014 que le devenir des serres est à l'étude. Le commissaire (Ve) souhaite savoir où en est cette étude. Il rappelle que dans la région, il y a déjà des serres qui ont été rendues inutilisables. Plusieurs exploitations se voient ainsi privées de la possibilité d'agrandir ou de modifier leurs serres. Les personnes visées ne peuvent pas non plus supprimer les serres puisqu'actuellement, personne ne paie. La fondation pour les ZAS pourrait certes payer, mais c'est pour le moment au Conseil d'Etat de le faire. Ainsi, personne ne paie la démolition des serres pour que les propriétaires paysans puissent réutiliser ces terrains sur lesquels on leur a interdit de faire des serres modernes.

M. Hodgers souhaite dissiper un malentendu. S'il est vrai que la zone est officiellement en zone agricole spéciale, dans les faits il s'agit d'une zone agricole. Le plan directeur cantonal donne d'ailleurs des indications claires à ce sujet. Ce dernier identifie notamment la zone comme ne pouvant pas accueillir de serres du fait de la pente et pour des motifs de préservation de la nature et du paysage. Il est donc très théorique de prétendre qu'on pourrait mettre des serres sur ces terres. Ce n'est factuellement pas le cas. Quant à la compensation, si le propriétaire exige une compensation en ZAS et pas en zone agricole, l'échange serait nettement à l'avantage du propriétaire, qui n'a actuellement pas le droit de construire des serres. Sur la troisième question du commissaire (Ve), M. Hodgers explique que lors de changements d'affectation ou autre, il y a toujours des droits acquis. Dès lors, l'on ne va à priori pas demander si une personne veut démolir ses serres. Toutefois, lorsqu'elles arriveront en fin de vie, alors elles ne pourront pas être reconstruites.

M^{me} Schmid Bourquin ajoute que ces serres ne sont effectivement plus utilisées et les propriétaires n'habitent plus sur place. L'objectif est actuellement de trouver des personnes qui seraient intéressées à occuper ces serres, mais il semblerait qu'il n'y a pas beaucoup de personnes intéressées. Des hypothèses sont donc en train d'être explorées.

Le commissaire (Ve) constate que les commissaires et le département ne sont pas en accord sur la question de savoir si les serres sont en SDA. Il propose donc de vérifier et d'en reparler la semaine prochaine. S'agissant des serres actuelles, le commissaire (Ve) a bien compris qu'il s'agit de serres anciennes et qu'actuellement, il n'est guère possible de tourner économiquement avec ce type de serres. Or pour des raisons patrimoniales, on ne peut pas construire des serres modernes. Le fait qu'on ne puisse pas utiliser ces serres et qu'on peine à les démolir conduit inévitablement à l'abandon de ces serres, comme cela a été le cas à Compesières. C'est cette contradiction qui l'amène à demander qui est-ce qui doit payer si les gens souhaitent enlever les serres.

Un commissaire (PLR) constate qu'on parle très souvent de SDA au sein de cette commission. Les longues heures passées sur le sujet le poussent à proposer un réel débat sur la question, afin de pouvoir passer à autre chose et à ne plus ralentir chaque projet de loi à cause de cette thématique.

M. Hodgers ne considère pas qu'il faille parler des SDA à chaque séance, mais assure au commissaire (PLR) qu'il s'agit tout de même d'un sujet d'une extrême importance. Une réelle prise de conscience s'impose à cet égard. M. Hodgers raconte que certains de ses homologues des autres cantons ont dépassé les quotas et sont dans des situations très délicates. A titre

d'exemple, il peut arriver qu'une entreprise qui souhaite s'élargir quitte le canton parce qu'une décision de déclassement est purement et simplement cassée à cause des quotas dépassés.

Un commissaire (PLR) partage ces préoccupations et sait que l'enjeu est important. Il est convaincu qu'en matière de protection de la zone agricole, Genève est parmi les meilleurs cantons. Il craint toutefois que Genève se fasse mettre dans le même sac que d'autres et espère que le canton sera traité de la même manière que les autres.

Le Président sent que les commissaires s'éloignent du sujet et demande à titre informatif, si certains d'entre eux auraient des sensibilités particulières et seraient opposés au déclassement en zone hameau.

Un commissaire (S) attend de visiter les lieux avant de se prononcer. Il rappelle une question qui n'a pas été traitée lors de cette séance. Il s'agit de celle de la dimension du plan de site, qui pourrait causer des difficultés notamment à cause de la fameuse virgule. Après la visite, une discussion avec le Conseil d'Etat sur cette question pourrait s'avérer opportune.

Un commissaire (EAG) souhaite connaître le nombre approximatif de hameaux qu'il existe.

M^{me} Schmid Bourquin répond que sur la fiche du plan directeur cantonal, on trouve une vingtaine de hameaux. Elle explique que dans la plupart des cas, les zones de hameaux sont le fruit d'initiatives communales.

Un commissaire (EAG) aimerait bien obtenir une liste des zones de hameaux et des plans de sites y afférents. Il demande s'il peut avoir une copie du règlement du plan de site pour le présent projet.

M^{me} Schmid Bourquin répond qu'elle pourra lui envoyer le règlement du plan de site en format PDF.

Un commissaire (PLR) pose une question au département. Il a lu dans les journaux que le service des autorisations de construire allait devenir autonome et que cette nouveauté allait permettre d'accélérer les procédures. Il aimerait brièvement savoir en quoi cela allait être de nature à accélérer les procédures.

M. Hodgers explique qu'il s'agit là d'un très vaste sujet, mais ce n'est pas l'autonomie en soi qui accélère les procédures administratives.

M^{me} Girault explique que le travail en autonomie de ces deux offices sera plus efficace. Le fait de rattacher l'office de l'urbanisme à celui des autorisations de construire n'a plus beaucoup de sens. Mme Girault informe que l'office de l'urbanisme rentre dans une stratégie de programme d'action qui est relativement rationnelle. Il y a donc une concentration plus grande

avec une chaîne certainement moins lourde pour chacun des deux offices, ce qui permet de perdre moins de temps.

M. Hodgers ajoute qu'en tant que magistrat, cela permet mieux de travailler sur le bout de la chaîne. La réflexion sur la question de savoir comment rendre plus opérationnelle la production de logements a mené à ce changement. L'un des offices va se concentrer sur son premier job, celui de la planification, avec comme objectif de libérer 2 millions de mètres carrés aux logements d'ici 2018 et l'autre, va se focaliser sur l'analyse de la conformité entre les projets et les lois. Une capacité d'arbitrage renforcée améliorera nécessairement la rapidité. Si la commission le souhaite, M. Hodgers se tient à disposition pour détailler ces points à l'occasion d'une prochaine séance.

M^{me} Girault fait référence au souhait répété des commissaires d'avoir une présentation sur la LAT et les SDA. Elle indique que cela peut se faire très prochainement.

Divers

Le Président rappelle aux commissaires la visite de la commune de Plan-les-Ouates prévue le 1^{er} octobre 2014 de 16h à 19h. La commission sera accueillie par le Conseiller administratif, qui sera accompagné par ses mandataires M. Golchan et M. Gaillard.

Le Président demande aux commissaires s'il y a d'autres divers. Il donne la parole à un commissaire (PDC).

Un commissaire (PDC) informe les commissaires de la révision de la loi sur l'approvisionnement du pays (LAP). Les SDA sont désormais ancrées dans cette loi, en plus de la mention existante dans la LAT. Cela renforce les 8 400 ha à respecter. De plus, le Conseil national a récemment voté le fait que les terrains agricoles qui sont des zones de crues pour les rivières doivent être soustraits des SDA. Le commissaire (PDC) pense que le département va mettre à jour les SDA en fonction de cet événement.

M^{me} Girault indique qu'un inventaire a récemment été fait. A sa connaissance, les zones de crues ne font pas partie des SDA.

Un commissaire (PDC) invite le département à vérifier cette affirmation.

M^{me} Girault répond qu'elle vérifiera.

Séance du 1^{er} octobre 2014

Visite du plan de site à Plan-les-Ouates en présence de M^{me} Fabienne Monbaron, conseillère administrative de la commune de Plan-les-Ouates, de M. Yvan Gaillard, urbaniste et chef de projet, et de M. Darius Golchan, mandataire

Le Président ouvre la séance à 17h04 et salue les commissaires ainsi que les représentants de la commune de Plan-les-Ouates. Il indique également que la commission fera trois étapes à Arare-Dessus avant de terminer la dernière partie de la séance à la mairie de Plan-les-Ouates.

A proximité de la maison forte

M^{me} Monbaron indique que la zone auprès de la maison forte n'est pas incluse dans la modification de zone soumise à la commission. Les champs situés à l'arrière concernent le plan de site. C'est une zone agricole spéciale pour mettre des serres. Par contre, vu la pente du terrain, il semble difficile de s'en servir à cet effet puisqu'il faudrait niveler le terrain. De plus, la surface n'est pas suffisante pour que cela soit rentable pour l'exploitant.

M. Golchan ajoute qu'il y a un périmètre de classement autour de la maison forte avec une aire de dégagement (dans un but de protection). Quant au périmètre de la zone de hameau, c'est celui qui fait l'objet de la modification de zone. M. Golchan précise que le plan est un peu dilaté sur certains secteurs, ce qui donne l'opportunité de réaliser des équipements communs (notamment à la place du parking où les commissaires ont pu stationner leurs voitures). M. Golchan ajoute que l'on a dérogé à la règle mécanique consistant à se mettre à une distance de 6 mètres des passages, de s'appuyer sur un mur historique, de s'arrêter sur une limite parcellaire, etc. La zone de hameau a ainsi été quelque peu dilatée pour la sortie de la zone agricole et pour réaliser, par exemple, un équipement collectif. M. Golchan signale que si ce parking reste en zone agricole, il reste bloqué dans sa fonction. Cette modification permet donc de réserver l'opportunité pour un équipement collectif (cette parcelle appartenant toutefois à un privé pour l'heure).

Un commissaire demande si ces éléments figurent dans le plan directeur communal.

M. Golchan explique que le plan directeur communal n'est pas aussi précis. Il énonce la volonté de faire des plans de site et de protéger les villages. A partir de là, une première décision a été de se dire qu'Arare-Dessus a encore un sens en tant que hameau puisqu'il y a du vide autour du bâti. En revanche, Arare-Dessous est un quartier historique inclus dans le

tissu construit de la ville. M. Golchan précise que c'est la commune qui est à l'origine de la démarche du plan de site.

Chemin d'Alcire

M^{me} Monbaron indique que les serres ne sont plus exploitables et peuvent représenter un danger dans la mesure où elles sont en verre.

M. Gaillard ajoute qu'il y a des discussions pour les démanteler, puisque l'on ne trouve personne pour les utiliser, mais le coût est élevé.

M. Golchan précise que le démantèlement coûterait 2 millions de francs. Il indique que les serres auraient du sens avec une affectation agricole, mais, malgré les recherches effectuées, personne n'a montré d'intérêt pour les utiliser. Dès lors, elles péjorent la qualité du site, mais, comme cela a été dit, leur démantèlement pose un problème financier au propriétaire. Et celui-ci ne perd pas d'argent en les laissant dans l'état actuel.

M. Golchan indique que certaines maisons sont considérées comme étant hors du village, notamment par le fait qu'elles ont un autre style que celles du hameau.

Chemin de la Châtière

M^{me} Monbaron explique que l'emplacement où se trouvent maintenant les commissaires, au chemin de la Châtière, est en limite de plan de site. Il fait partie d'une deuxième procédure qui arrivera au Grand Conseil concernant la modification de zone d'Arare-Dessous. Le village passera en zone 4B protégée avec un hangar qui est exclu de cette modification de zone. En discutant avec les gens du village, la volonté a été de déplacer la limite de la zone 4B pour pouvoir transformer ce hangar en maisons d'habitations. La question a aussi été posée de savoir pourquoi garder cette partie en zone agricole et ne pas en faire une zone constructible. C'est essentiellement pour une question de bruit et de nuisances, dues à l'autoroute (à ciel ouvert) et à la route de la Châtière (elle est fortement utilisée pour éviter la route de Saint-Julien qui est engorgée aux heures de pointe).

Discussion à la mairie

Le Président remercie la commune de Plan-les-Ouates pour son accueil.

Le Président propose à la commission de ne pas voter aujourd'hui sur le projet de loi. Il note que les commissaires sont d'accord avec cette proposition.

M. Pauli fait remarquer que la commission ne peut effectivement pas encore se prononcer puisque la procédure d'opposition n'est pas encore levée. Elle pourra le faire à partir du 11 octobre 2014.

Le Président confirme que la commission mettra ce projet de loi à l'ordre du jour après cette date.

Un commissaire (S) revient sur le verger (au chemin de la Châtière) dont M. Golchan a dit qu'il constituait une coupure avec la ville. Il comprend que, pour la commune, il est important que la limite se situe à cet endroit et pas au niveau de la route.

M^{me} Monbaron indique que les discussions et interrogation du Conseil municipal ont été les mêmes que celles du Grand Conseil. La question s'est ainsi posée de mettre cette zone en zone constructible, mais, vu les nuisances, ce n'est pas forcément un cadeau de faire habiter des gens à cet endroit. Il y avait aussi la volonté de garder cet espace tel quel. Cela permet de marquer la transition et l'arrivée dans une zone de campagne.

Un commissaire (UDC) aimerait savoir quel est le niveau des nuisances sonores à cet endroit et ce que cela aurait impliqué pour des constructions.

M. Gaillard n'a pas en tête le niveau de bruit, mais il peut le transmettre aux commissaires. Il peut en tout cas dire qu'il y a deux niveaux d'exposition différents en relation avec la route de Saint Julien et l'autoroute.

Un commissaire (EAG) rappelle que le principe voulu à cet endroit était d'avoir une sorte de tampon par rapport à l'autoroute de contournement et ne pas mettre des habitants ou d'autres choses à cet endroit. Le commissaire (EAG) n'est pas favorable à ce que des changements soient effectués à ce niveau.

M. Golchan indique que le niveau de bruit se situe entre 65 et 70 dB au carrefour entre la route de Saint Julien et le chemin de la Châtière.

Un commissaire (UDC) note que cela se justifie de ne pas faire de logement à cet endroit et de rester en zone agricole. D'ailleurs, c'est précisément ce que prévoit le plan de site.

Un commissaire (PLR) s'interroge sur la parcelle derrière les serres. Elle constitue une zone vide qui touche la zone de hameau, mais qui n'est incluse dedans. Le commissaire (PLR) note que, si elle est sur le plan de site, elle ne sera jamais constructible. Il aimerait comprendre l'intérêt de laisser cette parcelle en zone agricole. En effet, on pourrait faire quelque chose de très bien à cet endroit alors que cette parcelle est pour ainsi dire perdue pour l'agriculture vu sa petite surface.

M^{me} Monbaron fait remarquer que cette parcelle permet de mettre du bétail par exemple. Il faut également savoir que les discussions du conseil municipal ont porté sur le fait que ces maisons ont été construites après le centre historique du village et le type de construction n'est pas le même, or la volonté est vraiment de rester au plus proche du centre historique.

M. Golchan confirme que cette parcelle pas intégrée à la zone de hameau. Elle n'est pas destinée à être construite puisqu'elle vise à protéger le hameau.

Un commissaire (PLR) estime que, si ce genre de petites zones agricoles (qui ne sont plus vraiment utilisables à ce titre, si ce n'est pour y mettre du bétail) ne sont pas déclassées, cela veut dire qu'il faudra déclasser de la zone agricole ailleurs dans le canton. Cela ne semble pas très cohérent.

M^{me} Monbaron rappelle que, sauf erreur, la zone de hameau oblige d'être à 6 mètres de l'existant. Cela fait que, s'il y avait une volonté d'urbaniser ce secteur, il faut le déclasser en autre chose qu'une zone de hameau. De plus, cela voudrait dire qu'il s'agirait d'une zone probablement plus dense que la zone de hameau.

Un commissaire (PLR) estime que cela pourrait être une zone 5.

Un commissaire (UDC) considère que la zone de hameau vise à garder la substance de celui-ci. Il doit donc y avoir un espace de respiration autour, sinon cela ne fait pas de sens de la classer en zone de hameau.

Un commissaire (UDC) souligne que la commune de Plan-les-Ouates a deux visages. Il y a d'une part ce coteau allant jusqu'à Compesières où il y a toujours eu la volonté de préserver la substance paysagère et patrimoniale. D'autre part, la commune a fait son choix d'urbaniser l'autre côté de la route de Saint-Julien. C'est un choix qui a été fait et toutes les communes ont besoin d'avoir des espaces de respiration. Pour le commissaire (UDC), cela fait sens.

Un commissaire (PLR) trouve que l'argument tient, pour autant qu'il n'y ait aucune construction autour de cette surface, ce qui n'est pas le cas.

M^{me} Monbaron note que le commissaire (PLR) dit que l'argument tient, mais les maisons ont été construites lorsqu'il n'y avait pas encore le projet des Cherpines, de la Chapelle ou de l'entrée de Plan-les-Ouates. Maintenant, il y a une réelle volonté d'avoir ces deux visages, comme le commissaire (UDC) l'a dit, avec des zones densifiées et d'autres proches des zones agricoles et conservant, le plus possible, leur aspect actuel.

M. Gaillard confirme, par rapport à ces zones agricoles, que cette parcelle donne l'impression d'être en déprise. En fait, elle est en déprise d'une certaine agriculture. Il faut comprendre que, dans le cadre de l'élaboration du

plan de site, il y a un élément paysager essentiel et l'agriculture en fait partie. Il y a les grands champs céréaliers ou la viticulture, que l'on peut avoir sur le secteur. Quant à cette petite parcelle, on espère qu'elle pourrait revenir vers une agriculture de proximité. A Saconnex-d'Arve Dessus, des gens étaient à la recherche de petits terrains (2 000 à 3 000 m²) pour faire du maraichage biologique. Cela participe aussi à ce paysage villageois agricole que la commune souhaite préserver sur ce secteur.

Séance du 15 octobre 2014

Le Président constate qu'il y a deux oppositions à lever. Il demande si l'on doit attendre ou si l'on peut passer aux votes.

M^{me} Nguyen répond qu'une opposition est tardive car elle a été faxée deux jours après le délai mais pense qu'il serait préférable d'attendre encore.

Le Président propose donc d'attendre encore une séance avant de procéder aux votes.

Séance du 5 novembre 2014

Le Président donne la parole à M. Pauli concernant les éventuelles oppositions.

M. Pauli préfère laisser M^{me} Bregnard s'exprimer à ce sujet. En effet, il s'agit de la juriste qui est chargée de suivre le dossier pour le compte de l'Office du patrimoine.

M^{me} Bregnard indique qu'il y a deux oppositions à traiter. Elle propose de les rejeter.

Le Président demande si la commission souhaite avoir les détails de ces rejets.

La commission répond par l'affirmative.

M^{me} Bregnard dit que les deux oppositions ont à peu près les mêmes griefs. La première opposition a été faite par les propriétaires de la parcelle n° 15094 sur laquelle se trouve une maison d'habitation et qui jouxte la zone de hameaux. Elle indique que leur revendication porte sur l'intégration de leur parcelle à la zone de hameaux. En effet, ils considèrent que la non-intégration de leur parcelle dans cette zone constitue une inégalité de traitement et d'une discrimination injustifiée, notamment en raison du fait que leur maison située sur ce terrain est une maison familiale et qu'elle n'a jamais eu de vocation agricole.

A ce sujet, M^{me} Bregnard rappelle que le principe d'égalité de traitement est un principe ayant une portée réduite en matière d'aménagement du

territoire. Une inégalité de traitement n'est admise qu'en présence d'une situation arbitraire, qui n'est pas objectivement soutenable. Or, M^{me} Bregnard ne pense pas que l'on se trouve ici dans une telle situation. La loi traduit la volonté de la commune de préserver le noyau historique du hameau, qui est rappelé dans la carte Siegfried tirée de l'Atlas suisse de 1870 à 1915. On voit clairement que cette maison n'existait pas lors de l'élaboration de cette carte qui identifie les noyaux historiques des hameaux. De cette manière, la commune a voulu conserver non seulement l'échelle de ce hameau mais aussi la structure du village qui s'articule autour d'une rue à front unique. De plus, cette maison n'a pas la même typologie et n'est pas une maison villageoise au même titre que les autres habitations qui sont incorporées dans ce hameau.

M^{me} Bregnard indique donc que la situation n'est pas arbitraire et qu'elle a été bien pensée par la commune. Elle pense que les opposants se méprennent sur la définition de cette zone de hameaux qui a été conçue dans le but essentiel de conserver ces petites entités et pas, à plus long terme, de développer un secteur dans lequel des agrandissements seront autorisés.

M^{me} Bregnard traite ensuite de la seconde opposition, dont l'argumentation est similaire à la première. Cette opposition émane des propriétaires de la parcelle n° 15977 qui se trouve à côté ; cette parcelle n'est pas bâtie et ne l'a jamais été. M^{me} Bregnard précise que les opposants affichent ici plus clairement leur volonté puisqu'ils demandent à bénéficier de droits à bâtir. Elle pense que les opposants perdent à nouveau de vue le but essentiel de la zone de hameaux qui n'est pas de développer et de délivrer des droits à bâtir. Cette parcelle ne fait pas partie du noyau historique de ce hameau car elle n'a jamais été bâtie. Il n'y a donc pas de sens à l'incorporer dans cette zone.

Un commissaire (PLR) souhaite revoir sur le plan où se trouve la première parcelle. *M^{me} Bregnard lui indique l'endroit.* Il demande aussi s'il n'y a pas de remarque qui ont été faites de la part des personnes qui habitent à l'entrée du village et qui n'ont pas été inclus dans la zone.

M^{me} Bregnard indique qu'il n'y a pas eu de remarques à ce sujet.

M. Pauli ajoute que toutes les oppositions ont été envoyées par e-mail aux membres de la commission. Sur les cinq, trois étaient dirigées contre le plan de site et non la zone de hameaux.

Un commissaire (PDC) indique avoir un souci par rapport à cette demande. Elle correspond tout de même à du toilettage de la zone agricole car cette dernière est déjà construite depuis longtemps et pas du tout affectée à de l'agriculture. Même si cela n'est pas adapté à une zone de hameaux, le commissaire (PDC) se demande pour quelle raison le déclassement de la

zone hameau n'est pas utilisé afin de permettre un toilettage de ce périmètre, quitte à mettre une zone 4B protégée contigüe. En effet, depuis très longtemps, ces parcelles ne sont plus destinées à de l'agriculture ; cela fausse la donne et ne répond pas non plus à la motion de toilettage acceptée par le Grand Conseil.

Le Président intervient et rappelle que lors du déplacement sur place, la commission a pu constater que les serres avaient été transformées en entrepôts car il y a eu du bétonnage. La question reste ouverte, également en termes de dépollution des terrains avec le démontage de ces serres inexploitées.

Il pense que ce projet de loi apporte une légère modification et permet aux propriétaires d'entretenir leurs biens qui sont déjà sur place. Il ajoute que le plan de site n'a rien à voir avec ce projet de loi car il est de la responsabilité de la commune et non du canton.

M. Pauli confirme ce qui a été dit par le Président.

Le Président indique donc que le groupe MCG soutient ce projet de loi.

Un commissaire (S) rappelle que lors de la visite, des discussions avec les autorités communales ont eu lieu et que cette question avait été posée. Il en est ressorti que pour le moment, il n'y a aucune nécessité de dépasser ce que le projet de loi propose.

Un commissaire (PDC) est d'accord avec ce qui a été dit précédemment. Cependant, il indique que son souci concerne le toilettage de la zone agricole. Il rappelle qu'une motion a été acceptée par le Grand Conseil et qui demande à toiletter la zone agricole, ce qui signifie de mettre en conformité et dans la bonne zone. Ici, il y a des maisons qui n'ont rien d'agricole et qui se sont exclues de cette régularisation du périmètre. Le commissaire (PDC) demande alors pour quelle raison on ne profite pas de toiletter ces maisons accolées à ce hameau et qui n'ont rien d'agricole.

M. Pauli indique que ces opérations qui consistent à faire une zone de hameaux, à côté de laquelle une zone à bâtir est faite, ont pu être réalisées entre 2004 et 2010-2011. En effet, la conformité par rapport au droit de l'aménagement du territoire par rapport à ce type d'opération prêtait à discussion. Cela a pu être fait à l'époque pour certains hameaux mais l'idée du législateur, en faisant des zones de hameaux, n'était pas de venir y coller des zones à bâtir. Il pense donc que cette manière de procéder n'est plus conforme, surtout depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la LAT sur des déclassements de terrains à bâtir.

Un commissaire (PLR) dit qu'il est sensible aux arguments du commissaire (PDC) en raison de la visite sur place qui a rendu difficile la

lecture des critères qui ont permis à l'établissement de cette zone hameaux. Il considère qu'un hameau, dans la définition populaire du terme, est constitué de maisons accolées les unes aux autres dans un certain périmètre, peu importe leur âge, leur aspect, leur gabarit, etc. C'est dans ce sens qu'elle juge que ces recours, d'un point de vue de la pensée, ne sont pas complètement infondés. Le commissaire (PLR) souhaite donc connaître les critères qui ont présidé pour exclure les bâtiments existants de cette zone.

M^{me} Schmid revient sur l'objectif de la zone de hameau et indique qu'une telle zone n'est pas une zone à bâtir mais qu'elle permet de transformer des bâtiments en logements, comme une vieille grange par exemple. Cependant, le fait de se situer dans une zone de hameaux ne donne pas de droit supplémentaire. Cette parcelle avec cette maison isolée a fait l'objet d'une autorisation de construire en 2006 qui a permis l'agrandissement et la transformation de l'habitation.

Le commissaire (PLR) demande alors pour quelle raison cette maison n'a pas été incluse.

M^{me} Schmid dit que cette maison est en retrait et ne fait pas partie du noyau villageois identifié. De plus, il s'agit déjà d'une habitation donc la zone de hameau ne changera en rien sa situation et ne lui confèrera pas plus de droit. L'analyse paysagère et architecturale faite par le mandataire a conclu que la maison qui est détachée du noyau bâti n'a pas cette structure de maison mitoyenne ; elle présentait autre morphologie et typologie. Ce n'est parce qu'une maison apparaît sur la carte Siegfried qu'elle doit forcément être incorporée et vice versa.

Un commissaire (PLR) demande donc si c'est le mandataire qui a déterminé où se situe le cœur du hameau.

M^{me} Schmid dit que ce n'est pas le cas. C'est la structure qui a défini que la maison est détachée du noyau bâti, qu'elle n'a pas cette forme villageoise contigüe, etc. Dans sa forme, sa morphologie et son intégration dans la parcelle, cette maison n'a pas la caractéristique d'une maison villageoise.

Un commissaire (PLR) ne se dit pas totalement satisfait par cette argumentation.

Traitement des oppositions formées par M^{me} Séverine Grandjean et M. Oliver Grandjean et par M^{me} Martine Duchemin et M. Jean-Pierre Janin

A la forme

Par courriers datés du 9, respectivement 10 octobre 2014, M^{me} Martine Duchemin et M. Jean-Pierre Janin, ainsi que Mme Séverine Grandjean et M. Olivier Grandjean ont déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan n° 29'849-529, visé à l'article 1.

Conformément à l'art. 16, al. 5 LaLAT¹, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication.

L'art. 33, al. 3, let. a LAT² prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés³.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire⁴. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; ci-après LaLAT)

² Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

³ ATF 104 I b 245

⁴ ATF 124 II 293 cons. 3b p. 304; 121 II 39 cons. 2c/aa p. 43, 171 cons. 2b p. 174; 120 Ib 48 cons. 2a p. 51, 379 cons. 4b p. 386 et les arrêts cités

influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir⁵ et ⁶.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29'849-529, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a en effet précisé que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis. Cette lésion directe et spéciale suppose qu'il y ait une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir contre des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts⁷.

En l'espèce, les opposants sont propriétaires de parcelles qui jouxtent le périmètre du plan visé à l'article 1. En dépit de la proximité de ces terrains avec ledit périmètre, la qualité pour agir des opposants peut toutefois se poser, dans la mesure où ils n'allèguent pas ni ne démontrent que leurs intérêts seraient lésés de manière directe et spéciale par le projet de modification des limites de zones litigieux. Cette question peut toutefois rester ouverte, notamment dans la mesure où leurs griefs peuvent être examinés sous l'angle du principe de l'égalité de traitement entre propriétaires.

Par ailleurs, il apparaît que l'opposition de M^{me} Martine Duchemin et M. Jean-Pierre Janin cible plus particulièrement le projet de plan de site élaboré parallèlement au présent projet de modification des limites de zones. Dans son objet toutefois, cette opposition mentionne également, expressément, le projet de modification des limites de zones n° 29'849-529 ; en outre, les opposants se réfèrent à une « *zone de constructions nouvelles* » dans laquelle ils souhaitent que leur parcelle soit intégrée. Aussi, il se justifie de traiter leur opposition également sous l'angle du présent projet de loi visant la création d'une zone de hameaux, pour autant que les opposants entendent bien contester la modification des limites de zones précitée.

Formées en temps utile, les oppositions sont recevables sur ce point.

⁵ ATF 120 Ib 431 cons. 1 p. 433; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2^e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

⁶ Cf. ATF du 22.04.2005, 1P.70/2005, cons. 3.2

⁷ ATA S. du 27.06.2000, B.-M., du 31.03.1998

Enfin, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et que les motifs invoqués se recoupent en partie. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA, ce qui n'empêche pas que certains griefs spécifiquement soulevés par certains opposants puissent au besoin être traités de manière distincte.

Au fond

A) Considérations générales

La question principale résultant des oppositions se rapporte à la mise en œuvre des prescriptions fédérales et cantonales applicables aux petites entités urbanisées, telles les hameaux, ainsi qu'à la portée de ces prescriptions.

Il convient de rappeler, à cet égard, qu'en 1989, le Conseil fédéral a résolu d'introduire, dans l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, un article traitant du cas particulier des hameaux.

C'est ainsi que l'art. 33 OAT⁸ dispose que « *pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT⁹, telles que les zones de hameaux ou les zones de maintien de l'habitat rural, peuvent être délimitées si la carte ou le texte du plan directeur cantonal (art. 8 LAT) le prévoit* ».

Dans le but de rendre la législation genevoise compatible avec ces prescriptions du droit fédéral, le Grand Conseil a été contraint de procéder à une adaptation de l'article 22 LaLAT qui permettait, jusqu'alors, de déclasser les hameaux en zone à bâtir.

Aussi, par l'effet d'une modification apportée à cette disposition, en date du 27 juin 2003, la zone de hameaux doit désormais être considérée comme une zone de protection et non une zone de construction.

L'article 22 LaLAT, poursuivant cet objectif de maintien et de protection du patrimoine, dispose ainsi, notamment, ce qui suit :

«¹ Lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsqu'une partie importante d'un hameau sis en zone agricole n'est manifestement plus affectée à l'agriculture, le Grand Conseil peut le déclasser en zone de hameaux. Ce déclassement se fonde sur une étude d'aménagement élaborée par la commune ou par le département, en collaboration, et après consultation des commissions concernées.

⁸ Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000 (RS 700.1 ; ci-après OAT)

⁹ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

Cette étude définit notamment :

a) les mesures propres à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle du hameau, ainsi que le site environnant ;

b) les conditions relatives aux constructions, transformations et installations à propos notamment de leur destination, de leur implantation, de leur gabarit et de leur volume;

c) les limites de cette zone selon un périmètre tracé au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades, sauf situation particulière résultant d'éléments naturels ou construits.

² Les zones de hameaux sont des zones spéciales au sens de l'article 18 de la loi fédérale, vouées à la protection des hameaux. La délivrance d'une autorisation de construire est subordonnée à l'adoption d'un plan de site, dont la procédure se déroule en principe simultanément à celle relative à la création de cette zone de hameaux. »

Il résulte ainsi de cette disposition que la zone de hameaux permet aux bâtiments ne répondant plus aux besoins de l'agriculture d'être réaffectés à d'autres activités. Les éventuels travaux de rénovation, de transformation et de restauration de ces bâtiments, en vue de leur réaffectation, s'en trouvent ainsi facilités. En outre, afin de garantir l'objectif de protection recherché, la réalisation des potentiels à bâtir reste exceptionnelle et se trouve soumise à des conditions précises, notamment à l'adoption d'un plan de site.

Le plan directeur cantonal genevois (PDCn), adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et mis à jour en 2010, précise, dans la fiche 2.07 du Schéma directeur cantonal, qu'« afin de permettre le maintien de leur substance bâtie, qui implique des changements d'affectation, un classement en zone de hameaux est nécessaire, dont les conditions sont précisées par une étude d'aménagement et un plan de site », en rappelant que « les nouvelles constructions ne peuvent être admises qu'à titre exceptionnel et à des conditions précises ».

Par ailleurs, il pose des critères pour déterminer le statut de hameau, en relation avec son ancienneté (présence sur la carte Siegfried), la structure du bâti et sa situation par rapport au village principal ou à une zone à bâtir proche.

Le hameau d'Arare-Dessus, répondant en tous points à cette définition, figure, dans le PDCn, au nombre des entités identifiées comme tel.

L'objectif de préservation des hameaux, tout comme les critères de définition du hameau, sont repris par le PDCn 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil. La fiche C05 de son Schéma directeur cantonal,

consacrée aux hameaux, rappelle la vocation de la zone de hameaux, laquelle consiste dans « *la protection des hameaux et non pas leur développement* ». La liste des ensembles bâtis correspondant à cette définition intègre également le hameau d'Arare-Dessus.

C'est dans cet esprit que la commune de Plan-les-Ouates a pris l'initiative d'adopter des mesures propres à sauvegarder le patrimoine bâti digne d'intérêt du hameau d'Arare-Dessus.

Sur la base des conclusions d'une étude d'aménagement réalisée sur mandat de la commune, celle-ci a élaboré, en liaison avec le département alors compétent, soit le département des constructions et des technologies de l'information (actuellement : département de l'aménagement, du logement et de l'énergie), un projet de modification des limites de zones tendant à la création d'une zone de hameaux, selon le projet de plan n° 29'849-529, ainsi qu'un projet de plan de site n° 29'848-529, destiné à préserver les abords du hameau.

La modification des limites de la future zone du hameau d'Arare-Dessus trouve son fondement sur les prescriptions de l'article 22 LaLAT, qui veulent que ces limites soient tracées au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades, sauf situation particulière résultant d'éléments naturels ou construits.

Par ailleurs, la solution retenue par le projet de loi traduit la volonté de conserver l'échelle du hameau, sa structure de village-rue à front unique, afin de faire obstacle à l'édification d'éventuelles constructions en second front et de préserver ainsi la qualité du site environnant.

Le Conseil municipal de la commune de Plan-les-Ouates a préavisé favorablement le projet de loi, le 22 janvier 2013, sous la réserve que le périmètre du projet de plan soit réduit au nord-ouest du hameau, afin de le délimiter au plus près des constructions existantes, réserve qui a fait l'objet d'une modification correspondante.

Enfin, le projet de plan de site n° 29'848-529, élaboré conformément à l'article 22 LaLAT, fait l'objet d'une procédure parallèle et devra être approuvé par le Conseil d'Etat, après l'adoption, par le Grand Conseil, du présent projet de loi.

B) Réponses à l'argumentation des opposants

Il résulte des oppositions formées au projet de loi que les opposants formulent un grief similaire en s'en prenant au périmètre retenu pour la zone de hameaux, en tant que ce périmètre n'englobe pas leur bien-fonds ou habitation respectifs, dont ils sont propriétaires.

Ce parti urbanistique s'explique par le fait que ces bien-fonds et habitation ne sont pas constitutifs du noyau du hameau, raison pour laquelle ceux-ci ne sauraient être englobés dans le périmètre protégé de la zone de hameaux.

Dans son préavis favorable du 3 octobre 2011, la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) n'a au demeurant pas remis en question ce parti, pour ce qui concerne les parcelles des opposants.

Cette constatation s'impose particulièrement pour la parcelle n° 15'977, propriété de M^{me} Martine Duchemin et M. Jean-Pierre Janin, dès lors qu'il apparaît que cette parcelle n'est pas bâtie ni n'a jamais abrité aucun bâtiment.

Leur prétention à l'intégration d'une partie de leur parcelle dans une « zone de constructions nouvelles » traduit leur volonté de bénéficier de la possibilité, admise, au demeurant, à des conditions précises et à titre exceptionnel, qu'offre la combinaison de la zone de hameaux et du plan de site de construire un bâtiment.

A cet égard, les opposants perdent manifestement de vue que la zone de hameaux a été conçue et adoptée par le législateur dans le but essentiel d'assurer la conservation de petites entités urbanisées, composées principalement de bâtiments dignes d'intérêt, et non pas de consacrer des droits à bâtir qui n'existent pas, voire de créer une zone à cet effet.

Il ne saurait ainsi être question d'intégrer dans la zone de hameaux des terrains qui ne s'inscrivent pas dans le caractère ou le tissu du lieu à protéger, au risque d'aller à fins contraires de l'objectif de la zone de hameaux.

Au demeurant, si tel était le cas, il devrait en être de même pour d'autres propriétaires de terrains non bâtis, situés à proximité immédiate du périmètre du hameau d'Arare-Dessus et en front de rue. S'il devait en être ainsi, les exigences posées par le droit fédéral énoncées ci-dessus, tout comme l'article 22 LaLAT, seraient vidés de leur substance et de leur sens.

Cette conclusion s'impose pareillement au cas de la maison d'habitation sise sur la parcelle n° 15'094, propriété de Mme Séverine et M. Olivier Grandjean, dont ils demandent l'incorporation dans le périmètre de la zone de hameaux, au même titre que les bâtiments qui y sont intégrés.

La parcelle n° 15'094, sur laquelle ne repose, au demeurant, qu'un seul bâtiment, est, en effet, relativement isolée au nord-ouest du hameau et, sur le plan paysager, elle n'en fait pas partie. Par ailleurs, outre le fait que le bâtiment qui s'y trouve n'est pas répertorié sur la première édition de la carte Siegfried (1897), au contraire du noyau bâti du hameau, le constat sur place a permis d'observer qu'il ne s'inscrit ni dans la typologie villageoise qui

caractérise les autres bâtiments compris dans la zone de hameaux ni dans la structure bâtie du hameau, disposée de manière compacte et à front de rue.

Le seul fait que la maison familiale des opposants n'a pas de vocation agricole ne saurait suffire pour considérer que cette maison ou que le bien-fonds qu'elle occupe doit être soustrait à la zone agricole (cf. Arrêt du Tribunal fédéral 1C_225/2008), et plus encore, être intégré dans le périmètre de la zone de hameaux, destinée à préserver un ensemble bâti composé de constructions dignes d'intérêt.

Ainsi, il ne saurait être question de comparer des situations aucunement semblables, étant encore observé que le principe de l'égalité de traitement, notamment entre propriétaires, a une portée toute relative en matière d'aménagement du territoire au point de se confondre avec celui de l'interdiction de l'arbitraire.

Au demeurant, il y a lieu de préciser que les bâtiments situés sur les parcelles directement voisines de la parcelle n° 15'094 ne sont pas davantage intégrés dans le périmètre de la zone de hameaux, pour des motifs semblables à ceux développés ci-dessus.

Les développements qui précèdent ont démontré, à satisfaction de droit, que les griefs avancés ne sont pas fondés et doivent ainsi être écartés.

Votes

Le Président propose alors de passer aux votes concernant ce projet de loi PL 11417.

Entrée en matière

Pour : 14 (1 EAG, 3 S, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstention : 1 (1 Ve)

L'entrée en matière est **acceptée**.

Titre et préambule

Pour : 14 (1 EAG, 3 S, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstention : 1 (1 Ve)

Le titre et le préambule sont **acceptés**.

Art. 1 (Approbation du plan)

Pour : 11 (1 EAG, 3 S, 2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 1 (1 Ve)

Abstentions : 3 (1 PDC, 2 PLR)

L'art. 1 est **adopté**.

Art. 2 (Degré de sensibilité)

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 1 PDC, 2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 3 (1 Ve, 2 PLR)

L'art. 2 est **adopté**.

Le Président passe maintenant aux votes concernant les oppositions.

Art. 3 (Levée des oppositions)

Pour : 11 (1 EAG, 3 S, 2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 Ve, 1 PDC, 2 PLR)

L'art. 3 est **adopté**.

Art. 4 (Dépôt)

Pour : 14 (1 EAG, 3 S, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstention : 1 (1 Ve)

L'art. 4 est **adopté**.

Vote final sur le PL 11417

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 1 PDC, 2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 1 (1 Ve)

Abstentions : 2 (2 PLR)

Le PL 11417 est **adopté**.

Les extraits sont choisis pour la catégorie de débat.

Conclusion

La majorité de la commission ayant adopté le PL 11417, nous vous invitons, mesdames et messieurs les député(e)s, à voter ce projet de loi.

Et profitons encore de l'occasion pour remercier tous les intervenants pour leur travail et leurs explications.

Projet de loi (11417)

Modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de hameaux à Arare-Dessus)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29 849-529, dressé par la commune de Plan-les-Ouates en avril 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de hameaux à Arare-Dessus) est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans la zone de hameaux créée par le plan visé à l'article 1.





















Art. 3 Oppositions

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par Mmes et MM. Martine Duchemin et Jean-Pierre Janin, et Séverine Grandjean et Olivier Grandjean sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29 849-529 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Légende

	Périmètre de validité du plan de site
	Pour mémoire : périmètre de la zone de hameaux
	Pour mémoire : objet classé monument historique MS-c137 (périmètre / bâtiment)
	Bâtiments maintenus
	Bâtiments intégrés
	Autres bâtiments
	Bâtiments péjorant les vues
	Aires d'implantation de constructions nouvelles
	Espace agricole ouvert
	Jardins et vergers / Secteurs de protection des jardins et des vergers
	Vues à préserver
	Arbres majeurs
	Arbres existants
	Haies et bosquets majeurs
	Haies et bosquets d'intérêt paysager
	Cours ouvertes sur rue
	Traitement unifié de la chaussée
	Murs à préserver / à reconstruire
	Cheminement IVS d'importance régionale
	Cheminement IVS d'importance locale

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

Conseil municipal et mairie

Commune de Plan-les-Ouates
Hameau d'Arare-Dessus

Feuilles Cadastreuses : 13, 14, 18, 39, 40, 60, 61

Parcelles N° : 4388, 5040, 5903, dp 5904, 5905, dp 5906, 5909, dp 5913, 5937, 5946, 5948, 5949, 5956, 5916, 6466, 6467, 6468, 6469, 6785, 6793, 6794, 6810, 6906, 6907, dp 6938, 15081, 15082, 15084, 15085, 15087, 15088, 15089, 15091, 15093, 15094, 15095, 15099, 15100, 15101, 15102, 15103, 15104, 15105, 15106, 15107, 15108, 15109, 15110, 15111, 15112, 15113, 15114, 15115, 15116, 15117, 15118, 15119, 15120, dp 15328, dp 15331, dp 15475, dp 15477, dp 15478, dp 15479, dp 15480, dp 15481, 15518, 15976, 15977

Plan de site

version pour procédure d'opposition

Approuvé par le Conseil d'Etat le : _____ Vu le : _____ Titulaire : _____

Approuvé par le Grand Conseil le : _____

Echelle 1 / 1000	Date : 12 04 2011	Code INSEE	Section d'arrondissement
Modifications	Dessiné : FFP	33 00 099	Code d'arrondissement
Taille	Date	Code Arrondissement (Commune / Quartier)	PL0
1/1000 (Mètre) (M)	1 novembre 2011	529	
1/1000 (Mètre) (M)	12 04 2011		
		Adresse Internet	
		8-2	
		29 848	
		Code	
		7 11 . 52 : 9 3 0 . 2 6	

Règlement

Art. 1 But général

Le présent règlement a pour but de protéger le hameau d'Arare-Dessus et de permettre sa transformation dans le respect de l'échelle et du caractère de ses constructions, ainsi que du site environnant.

Art. 2 Périmètre

Le périmètre du plan de site n° 29848 comprend des terrains situés pour partie en zone de hameaux et pour partie en zone agricole.
 Sous réserve des prescriptions particulières instituées par le présent règlement, les terrains situés à l'intérieur du périmètre du plan précité sont régis par les dispositions de la loi sur les constructions et installations diverses et celles de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire applicables à chacune des zones auxquelles ces terrains appartiennent.

Art. 3 Bâtiments maintenus

- Le plan désigne les bâtiments maintenus, en raison de leur qualité architecturale, historique ou de leur appartenance à un ensemble d'intérêt.
- Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de transformations nécessaires à une adaptation des locaux, à un changement d'affectation, à une amélioration du confort ou à la valorisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés.
- L'aménagement des combles des bâtiments maintenus ne peut être autorisé que dans la mesure où les prises de jour ne portent pas atteinte au paysage des toitures : en règle générale, les prises de jour doivent s'effectuer dans les murs pignons.
- La pose de panneaux solaires est encouragée dans la mesure où elle s'intègre volumétriquement aux éléments architecturaux tels que toiture, murs ou garde-corps.

Art. 4 Bâtiments Intégrés

- Le plan désigne les bâtiments intégrés, en raison de leur implantation adaptée dans le hameau.
- Les bâtiments intégrés peuvent être démolis et reconstruits dans la même implantation et le même gabarit. La forme des toitures doit également être conservée.
- La pose de panneaux solaires est encouragée dans la mesure où elle s'intègre volumétriquement aux éléments architecturaux tels que toiture, murs ou garde-corps.

Art. 5 Autres bâtiments

- Les constructions indiquées comme "autres bâtiments" peuvent être transformées, faire l'objet d'un agrandissement mineur ou être reconstruites, selon les dispositions des art. 24 LAT et art. 42 OAT.
- La pose de panneaux solaires est encouragée dans la mesure où elle s'intègre volumétriquement aux éléments architecturaux tels que toiture, murs ou garde-corps.

Art. 6 Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées que dans les aires prévues à cet effet.
- Les toitures doivent être à simple ou double pans non inversés et respecter une pente comprise entre 15° et 35°.
- La parcelle 5903 ne peut accueillir qu'un petit équipement de proximité à destination de la population du hameau et de ses environs immédiats. Le parking est en surface perméable et la végétation est limitée.

Art. 7 Démolition

Les bâtiments situés dans les aires destinées à des constructions nouvelles peuvent être démolis.

Art. 8 Aires libres de constructions

- Dans l'espace agricole ouvert, tel que mentionné sur le plan, l'édification de constructions ou d'installations, même de très peu d'importance au sens de l'art. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses, doit permettre de préserver les vues et est soumise au préalable de la commune.
- Les surfaces de terrain non bâties doivent rester libres de construction et d'installations diverses, sous réserve de reconstructions de bâtiments existants, de constructions de peu d'importance, d'agrandissements mineurs de bâtiments existants, de places de stationnement et d'espaces de jeux.

Art. 9 Stationnement des véhicules

Lors de l'édification d'une construction nouvelle, des places de parc pour les véhicules à moteur doivent être établies dans la mesure du possible sur fonds privé à raison de 2 places minimum par logement (visiteurs non résidents).

Art. 10 Caractère architectural

Dans tous les cas, l'architecture, notamment le gabarit, le volume, l'échelle, les matériaux et les teintes des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère du hameau.

Art. 11 Aménagements extérieurs

- Les éléments paysagers et naturels, tels que les chemins historiques, l'arborisation, les jardins, les haies vives, les talus, les vergers et les murs qui participent à la qualité du site doivent être préservés.
- L'aménagement de l'espace public tel que revêtement des sols, éclairage, mobilier doit respecter le caractère rural du hameau.
- Dans les cours, le revêtement des sols s'harmonisera avec le caractère du hameau.
- Les plantations, constituées d'espèces indigènes, s'intégreront au site tout en ménageant les vues.
- Un plan d'aménagements paysagers sera joint à la requête d'autorisation de construire en cas de modification de l'état extérieur des lieux.
- Le jardin du domaine d'Acire, soit l'espace compris entre le mur d'enceinte et la maison de maître, ne doit pas être partitionné, en particulier par des clôtures.

Art. 12 Dérogations

A titre exceptionnel, si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par le présent règlement, le département, sur préavis favorable de la commune et de la commission des monuments de la nature et des sites, peut déroger aux présentes dispositions.

