Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural

A06

OBJECTIFS

Permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural, dans le respect de leur identité historique, architecturale et spacial.

Effets attendus

- Utilisation optimale de la zone à bâtir
- Limitation de l'urbanisation dispersée
- Préservation de la substance historique bâtie et non bâtie des villages
- Croissance maîtrisée de la population des villages
- Maîtrise des effets environnementaux liés à la périurbanisation

Lien avec le concept

02 Mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement
04 Offrir une structure d'accueil souple et diversifiée pour les activités
07 Valoriser le paysage urbain et enrichir le réseau des espaces verts
08 Encourager la qualité urbaine et préserver le patrimoine
17 Protéger et valoriser le paysage

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE LOCALISATION

Dans les *zones à bâtir existantes* des villages, il convient de faire un usage mesuré du sol, excluant la construction de villas, avec une densité modérée. Dans les zones 4B protégées, les nouvelles constructions doivent être réalisées de manière à respecter le caractère architectural des anciens bâtiments, l'échelle du village et le site environnant. En cas de transformation de bâtiments existants ayant valeur patrimoniale, l'augmentation des surfaces habitables devra être compatible avec la qualité architecturale du bâtiment. Le maintien des espaces non bâtis tels que cours ou jardins fait également partie des objectifs de protection. Les réserves en zone à bâtir doivent être identifiées et valorisées dans le respect des principes mentionnés ci-dessus avant d'envisager de nouvelles extensions de la zone à bâtir.

Tout *projet d'extension de la zone à bâtir* sur la zone agricole d'un village doit respecter les conditions suivantes :

- établissement du besoin (extension ou réalisation d'un équipement public communal ou intercommunal, besoins en logements dans la commune) ;
- mesures prises pour favoriser une utilisation rationnelle de la zone à bâtir existante ;
- insuffisance des potentiels subsistant en zone à bâtir et disponibles dans la commune ;
- qualité de la desserte par les transports publics ;
- impact paysager et environnemental ;
- qualités spatiales, historiques et architecturales (en particulier les sites ISOS d'importance nationale) ;
- ID minimal de 0.8, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 0.6.

De plus, une enveloppe maximale de 10 hectares en emprise sur les surfaces d'assolement (SDA) est dédiée aux extensions villageoises à l'horizon 2030. L'indice de densité (ID) et l'indice d'utilisation du sol (IUS) sont définis dans l'introduction au schéma directeur : Principes de densification (pp. 59 et ss.).

Mesures de mise en œuvre

- Envisager les adaptations légales et réglementaires afin de restreindre voire supprimer la possibilité de construire des villas en zone 4B
- Abroger les règlements spéciaux communaux et des zones 4B lorsqu'ils prévoient des habitations individuelles ou une densité inférieure à la densité usuelle de 0,6 (les règlements de villages et plans d'aménagement dont l'adoption est antérieure au 1er janvier 1980 sont, de facto, caducs)

- Envisager des mesures de protection appropriées pour certains villages non protégés
- Promouvoir la prise en compte du paysage des villages, notamment au travers du traitement des coutures entre l'espace construit, les jardins et l'espace rural, en favorisant la végétation indigène et en mettant en place une politique active de préverdissement ; en cas de besoin, compléter le recensement de la végétation remarquable, principalement arborée, sur les périmètres proposés

Mandat de planification

Le canton :

- met en œuvre les extensions de villages sur la zone agricole sur la base des critères établis dans les principes d'aménagement et de l'enveloppe disponible en termes de SDA ;
- examine les besoins exprimés par les communes dans le contexte de l'aménagement du territoire à l'échelle du canton et effectue la pesée des intérêts ;
- effectue, si nécessaire, la planification directrice de quartier et la planification impérative (modifications de zones – MZ – et plans localisés de quartier – PLQ) ;
- élabore et adopte les mesures de protection du patrimoine bâti et non bâti dans les cas prévus par la LPMNS.

Les communes :

- procèdent à l'évaluation de leurs réserves en zone à bâtir dans le cadre de la révision des plans directeurs communaux ;
- argumentent d'éventuelles extensions de village dans les plans directeurs communaux ;
- peuvent user du droit d'initiative communale pour proposer des MZ, des PLQ et des plans de site.

ORGANISATION

Instances concernées

Confédération :	DFI (OFC-ISOS)
Canton :	DT (OU, OPS, OCAN, OCEV, OCEau) ; DI (OCT)
Communes :	Aire-la-Ville, Anières, Avusy, Avully, Bardonnex, Bernex (Lully, Sézenove), Cartigny, Céligny, Chancy, Choulex, Collex-Bossy, Collonge-Bellerive, Corsier, Dardagny, Gy, Hermance, Jussy, Laconnex, Meinier, Perly-Certoux, Plan-les-Ouates, Presinge, Russin, Satigny (Peissy), Soral, Thônex, Vandœuvres, Veyrier
Pilotage :	DT (OU)

AUTRES INDICATIONS

Bases légales

- OAT (Ordonnance sur l'aménagement du territoire), [art. 30, al. 1bis exigeant pour le classement de SDA en zone à bâtir que le projet réponde à un objectif que le canton estime important et que les surfaces sollicitées soient utilisées de manière optimale]
- LaLAT (loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire) [art. 11a exigeant la conformité des plans d'affectation du sol au plan directeur cantonal et art. 11 bis fixant les orientations futures de tout ou partie d'une commune (élaboration de plans directeurs communaux et de plans directeurs de quartier – PDQ)]
- LEXT (loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités) [régissant l'aménagement des quartiers (refus conservatoires, élaboration de PLQ)]
- LGZD (loi générale sur les zones de développement) [déterminant les conditions d'urbanisation des zones de développement (refus conservatoires, élaboration de PLQ et de plans financiers, contrôle des prix du terrain, droit de préemption, taxe d'équipement) ; art. 4 fixant les proportions de catégories de logements à réaliser; art. 2A, al. 2 fixant les densités minimales]
- LPMNS (loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites) [réglementant la protection du patrimoine architectural (classement, inventaire, élaboration de plans de site)]

- LGL (loi générale sur le logement et la protection des locataires)
- LUP (loi pour la construction de logements d'utilité publique)
- LCI (loi sur les constructions et les installations diverses)
- Loi sur le remembrement foncier urbain
- LPN (loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage)

Planification cadre

- ISOS Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (OISOS ; RS 451.12)

Études de base / Références principales

- Étude des besoins et de l'offre en logements, DCTI (OU), sept 2011

DOSSIER

Problématique et enjeux

Dans le canton, les villages, pour une bonne part en zone 4B protégée, sont partiellement ou entièrement entourés par la zone agricole. Afin d'éviter une dispersion de l'urbanisation, les zones à bâtir de ces villages – un potentiel théorique d'environ 3200 logements et un potentiel réalisable de 2015 à 2030 estimé à 1100 logements – doivent être utilisées de manière la plus dense possible, en tenant compte des impératifs de protection du patrimoine bâti et non bâti. Il faut relever à cet égard que le classement des noyaux anciens des villages en zone 4B protégée constitue une reconnaissance de la valeur architecturale de ces villages, mais également une contrainte pour leur développement.

1 635 logements ont été réalisés dans ces villages de 2000 à 2015, ou sont en cours de réalisation, et plusieurs déclassements en emprise sur la zone agricole ont été effectués depuis 2000.

Par l'intermédiaire de leurs plans directeurs, certaines communes demandent des extensions, parfois importantes, de leurs villages. Les parcelles situées en zone agricole, mais enclavées dans le tissu urbain, recèlent à cet égard un potentiel. Celles-ci ont fait l'objet d'un inventaire en 2008 et sont en voie de concrétisation par des modifications des limites de zone.

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur en mai 2014, a fixé le principe d'un développement vers l'intérieur dans le but de combattre l'extension désordonnée de l'urbanisation. Afin de concrétiser ce principe, les réserves en zone à bâtir des villages sont identifiées par les communes dans le cadre de la révision des plans directeurs communaux pour procéder à leur valorisation avant d'envisager de nouvelles extensions de la zone à bâtir.

Le maintien, voire le développement d'activités économiques à portée locale contribue à la mixité des tissus villageois et au maintien de leur niveau d'équipement. Cependant, étant donné que la fréquence de desserte par les transports collectifs des villages situés dans l'espace rural est nettement plus faible que dans l'espace urbain, leur expansion doit être maîtrisée afin d'éviter d'accroître le trafic individuel motorisé. De plus, en application de l'art. 30, al. 1bis OAT, il s'agit à présent de privilégier l'extension de la ville dense par rapport aux extensions villageoises de moindre densité.

D'un point de vue environnemental, la maîtrise de l'urbanisation des villages permet d'atténuer l'augmentation du trafic individuel motorisé en provenance de ces localités et donc à améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de polluants, ainsi qu'à réduire les nuisances sonores. Cela permet aussi de ne pas empiéter sur le maillage des espaces naturels et d'éviter de porter atteinte aux paysages ruraux. Une attention particulière sera apportée au choix des espèces notamment lors de la plantation de haies et des semis de prairies en interface entre les villages et l'espace rural. Les autres effets environnementaux indésirables liés à un tissu urbain de faible densité et dispersé sont aussi minimisés.

Densité et protection du patrimoine

Une utilisation mesurée des zones à bâtir des villages devrait conduire à appliquer une densité modérée, en harmonie avec le bâti proche et ses gabarits et excluant la construction de villas.

Pour les extensions des villages sur la zone agricole on appliquera un indice de densité minimum de 0,8. En cas de transformation de bâtiments existants ayant valeur patrimoniale, l'augmentation des surfaces habitables devra être compatible avec la qualité architecturale du bâtiment. Le maintien des espaces non bâtis, tels que cours ou jardins, fait partie des objectifs de protection.

Démarche

Les extensions villageoises sont définies par une enveloppe quantitative de 40 ha sur la zone agricole, enveloppe néanmoins limitée à un maximum de 10 ha d'emprise sur les SDA à l'horizon 2030 et 10 ha supplémentaires à l'horizon 2040. Le canton les met en œuvre sur la base des conditions citées dans les principes d'aménagement et de localisation et de l'enveloppe disponible en termes de SDA.

La cellule responsable du monitoring de l'espace rural (fiche C01) sera amenée à se prononcer quant à la marge de SDA disponible pour les extensions villageoises. Les extensions validées par le Conseil d'Etat dans le cadre des plans directeurs communaux déjà approuvés pourront être réalisées en priorité. Les extensions de village déjà validées par la Confédération lors de l'approbation du plan directeur en avril 2015 ne sont pas comptabilisées dans l'enveloppe de 10 ha.

Planification directrice communale

L'évolution des zones villageoises est traitée dans le cadre de l'élaboration ou de la mise à jour des plans directeurs communaux.

Modification des limites de zones pour les extensions de la zone à bâtir

Les communes peuvent faire usage du droit d'initiative communale pour introduire des projets de modification du régime des zones (art. 15A LaLAT, 1 LEXT, 5A LGZD etc.).

Le canton procède au déclassement des parcelles enclavées, qui concerne, dans certains cas, des villages de l'espace rural (fiche A05).

N°	Projet	État de la coordination
1.	**Principales extensions de la zone à bâtir approuvées par la Confédération en 2015 (non comptabilisées dans l'enveloppe de 10 ha)**	
1.1	Route de l'Etraz, Collex (Collex-Bossy), MZ 30060 en cours	Réglée
1.2	Chemin des Houchettes, Collex (Collex-Bossy), MZ 30061 en cours	Réglée
1.3	Extension de Bossy (Collex-Bossy), MZ 30115 en cours	Réglée
1.4	Route de Bardonnex (Bardonnex), MZ 29942 adoptée (2017)	Réglée
1.5	Route de Chevrens, chemin de Bézaley (Anières), MZ 29907 en cours	Réglée
2.	**Projets prioritaires (à soustraire de l'enveloppe de 10 ha en cas d'emprise SDA)**	
2.1	Les Creux-du-Loup (Avusy), MZ 30125 en cours	Réglée
2.2	Compesières (Bardonnex), MZ 29992 en cours – Mise en conformité	Réglée
2.3	Hameau de Chevrier (Choulex), MZ 30056 en cours	Réglée
2.4	Extension de Choulex nord (Choulex), MZ 30057 en cours	Réglée
2.5	Extension d'Athenaz (Avusy)	En cours

3. Autres projets d'extension en cours d'étude (à soustraire de l'enveloppe de 10 ha en cas d'emprise SDA)

3.1	Extension de Meinier (Meinier)	En cours

N.B. : cette liste a un caractère exemplatif, elle n'est ni définitive, ni exhaustive.
La vérification des conditions liées à l'extension des zones à bâtir mentionnées au chapitre Principes d'aménagement et de localisation n'a pas encore été faite pour les projets se situant au stade de l'information préalable. Ceux-ci ne sont pas affichés sur la carte du schéma directeur cantonal.

ANNEXE

Carte n° 1 *« Principes de densification »*