5988-2015

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

PROJET DE LOI

Projet présenté par le DALE

Contact suivi du dossier : Mme Laetitia COTTET tél. 022 546 73 73
Contact secrétariat : M. Christian REVACLIER tél. 022 546 73 84

Version : SG/FZ 01.07.2015 – ym – DALE--PL_MZ_Chevrens--2015_07_22--VL.docx

Visa législatif
08/07/2015 09:30

Projet adopté par le Conseil d'Etat

22 JUIL. 2015

(visa du Conseil d'Etat)

[ ] sans modification
[ ] avec modification(s)

Remarque(s) :

Au Grand Conseil de la
République et canton de Genève
Hôtel de Ville
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 Genève

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Anières (création d'une zone de développement 4B, entre le chemin de Bézaley et la route de Chevrens)

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière : Le président :

Anja Wyden Guelpa François Longchamp

Annexe mentionnée

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Anières (création d'une zone de développement 4B, entre le chemin de Bézaley et la route de Chevrens)

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

Art. 1 Approbation du plan

[1] Le plan N° 29907-502 dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 7 mai 2012, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Anières (création d'une zone de développement 4B, entre le chemin de Bézaley et la route de Chevrens), 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

[1] Conformément 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-fond compris dans le périmètre de la zone créée par le plan visé à l'article 1.

[2] Les valeurs de planification devront être respectées.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29907-502 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme
La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Situation et contexte

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé entre la route de Chevrens et le chemin de Bézaley, feuille cadastrale 27, de la commune d'Anières.

Il concerne pour partie la parcelle N° 5057, ainsi que les parcelles formant le chemin de Bézaley, soit les N^{os} 4531, dp 5618 et pour partie dp N° 5624. La superficie totale du périmètre est d'environ 28 260 m².

La parcelle principale appartient à des propriétaires privés et les parcelles formant le chemin de Bézaley à la commune et au domaine public communal.

2. Objectifs du projet de loi

En 2005, à la demande d'AgriGenève, un groupe de travail placé sous la direction de l'office de l'urbanisme s'est constitué pour explorer les possibilités de déclassements limités en zone à bâtir pour des terrains qui n'offrent que peu d'intérêt pour l'agriculture. La difficulté d'exploitation résulte essentiellement du fait de leur taille restreinte et de leur enclavement dans la zone à bâtir. Après consultation de la commune et des propriétaires, le site d'Anières est l'un des périmètres retenus par cette étude.

En cette période de forte pénurie de logements, le déclassement de périmètres restreints de terrains agricoles enclavés permet aux communes de la campagne genevoise de participer à l'effort général de création de logements.

L'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate des infrastructures et équipements publics existants contribue à assurer un développement mesuré des villages répondant aux besoins de la population locale.

Une étude de faisabilité a été menée par l'office de l'urbanisme, conduisant à l'établissement d'une image directrice afin de vérifier l'opportunité d'un déclassement de ce périmètre et de définir les lignes directrices pour un aménagement de qualité. Cette étude confirme l'intérêt

d'urbaniser ce périmètre bien intégré au village et situé hors de toutes nuisances.

3. Situation actuelle

Le périmètre, de forme rectangulaire, est aujourd'hui classé en zone agricole. Il est actuellement occupé par les installations d'un centre équestre et de ses parcs à chevaux. Les terrains non bâtis font partie des surfaces d'assolement (environ 24 400 m^2).

Du point de vue de sa desserte, la future zone est bordée par la route de Chevrens, route communale principale, avec un volume de circulation relativement restreint. Le site est par ailleurs accessible depuis Genève par la route de Thonon et la route de l'Hospice, sans traverser le centre du village d'Anières. Deux lignes de transports publics desservent Anières (lignes E et B) avec une fréquence de 25 à 30 minutes. Tous les points d'intérêt communal (école, mairie, commerces, etc.) se trouvent à une courte distance à pied.

Le périmètre se situe directement en limite du grand espace agricole formé par le coteau viticole et de grandes cultures. Témoin des anciens espaces de transition qui entouraient le noyau historique d'Anières, un verger adjacent au terrain à urbaniser est conservé. Il forme un ensemble avec la ferme voisine et constitue une césure intéressante avec le centre du village. A ce titre, il est maintenu en zone agricole.

Le site présente une faible déclivité en direction du lac. Ce dernier sera visible depuis les étages des futurs immeubles.

4. Situation future

Le présent projet de loi propose la modification en zone de développement 4B de l'ensemble du périmètre.

L'étude d'aménagement susmentionnée a démontré que le périmètre à déclasser pourra être affecté essentiellement à du logement. Quelques surfaces restreintes situées en rez-de-chaussée le long de la route de Chevrens pourront toutefois recevoir des commerces ou des services liés au quartier.

L'urbanisation envisagée n'induit par ailleurs et à priori pas de besoin supplémentaire en infrastructure ou équipement public pour la commune.

5. Conformité à la planification directrice cantonale et communale

Le plan directeur cantonal 2030 fixe les objectifs et conditions pour d'éventuelles extensions des villages sur la zone agricole dans sa fiche de mesures A05 « *Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural* », à savoir : « *permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural et dans le respect de leur identité historique, architecturale et spatiale. Ceci dans le but d'une utilisation optimale de la zone à bâtir et d'une croissance maîtrisée de la population des villages* ».

Les conditions à respecter en cas de déclassement sont notamment : « *la clause du besoin, l'absence de potentiel dans le village, la qualité de desserte en transports publics, une utilisation rationnelle du sol et un impact paysager et environnemental maîtrisé* ».

Le plan directeur communal d'Anières, adopté en 2006, ne prévoyait, en son temps, pas d'extension de ses zones à bâtir. Le potentiel encore disponible était alors jugé encore suffisamment important à l'intérieur des zones à bâtir existantes pour permettre un développement endogène du village. Par contre, ce document met l'accent sur le maintien de l'ancien verger, voisin du périmètre à déclasser et qui est maintenu en zone agricole.

Le plan directeur cantonal 2030 a été adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. Le projet de modification des limites de zones visé par ce projet de loi figure parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030, et qui peuvent ainsi être adoptés.

6. Degré de sensibilité OPB

A teneur de l'article 24, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE), et de l'article 29, alinéa 1, de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes, ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. L'expérience a démontré qu'il est utile de rappeler dans la loi ce précepte général de droit fédéral, à savoir que ce sont bien les valeurs de planification qui devront être respectées et non pas les valeurs

limites d'immissions, afin de limiter les risques de confusion ultérieure à ce propos.

S'agissant de la création de zones de développement, c'est le lieu de rappeler que ces dernières ne sont pas constitutives de zones à bâtir au sens de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT), mais de zones d'affectation différée au sens de l'article 18, alinéa 2 LAT. C'est l'adoption du plan localisé de quartier subséquent qui aura pour effet de placer les parcelles concernées en zone à bâtir au sens de l'artciel 15 LAT et donc, de créer une « nouvelle zone à bâtir » au sens de l'article 24, alinéa 1 LPE, qui ne trouvera alors application qu'à ce stade.

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué au périmètre de la zone de développement 4B créée par le présent projet de loi.

7. Perte de surfaces agricoles : compensations agricoles et mesures environnementales

Le projet concerné conduit à une perte de surface agricole utile d'environ 28 260 m², dont environ 24 400 m^2 font partie des surfaces d'assolement.

En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la mesure de déclassement considérée, les propriétaires des parcelles concernées devront s'acquitter d'une taxe de compensation conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT). Cette compensation alimentera pour partie le fonds de compensation agricole, lequel permet notamment le financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

Au 31 mars 2015, le canton de Genève dispose encore de 8 527 ha de surfaces d'assolement (SDA). L'emprise que le présent projet de loi prévoit de soustraire aux SDA ne remet pas en question le respect du quota cantonal de 8 400 ha, fixé par le plan sectoriel des surfaces d'assolement, adopté par le Conseil fédéral le 8 avril 1992.

Par ailleurs, dans la mesure où l'article 2A, lettre d, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), relatif à la zone de développement 4B, prévoit un indice de densité minimal de 0,8, les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale.

L'étude d'aménagement susmentionnée sur le secteur a démontré qu'environ 210 logements pourraient être construits sur le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones.

8. Procédure

L'enquête publique ouverte du 13 juin au 14 juillet 2014 n'a suscité aucune observation. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune d'Anières a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi, en date du 30 septembre 2014.

8. Conclusion

Ce projet de modification des limites de zones vous est proposé afin de concrétiser les objectifs du plan directeur cantonal. Ceci dans le but tant de créer les conditions permettant une utilisation rationnelle de terrains agricoles enclavés, dans un contexte déjà largement urbanisé et équipé, que de réaliser de nouveaux logements alors que le canton connaît depuis de nombreuses années une situation de pénurie exceptionnelle.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe : un exemplaire du plan N° 29907-502