

PROJET DE MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES N° 30261

COMMUNE DE CORSIER

LES PRÉS-GRANGE



EXPOSÉ DES MOTIFS – MARS 2025

PROCÉDURE D'OPPOSITION



1. Préambule

Le présent projet de modification des limites de zones (MZ) N° 30261-518 est initié par la commune de Corsier selon la résolution votée par le Conseil municipal le 3 septembre 2024 en vue de la transformation et de l'agrandissement du nouveau groupe scolaire (NGS).

2. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du projet de MZ est localisé au lieu-dit « Les Prés-Grange », sur la commune de Corsier.

D'une superficie d'environ 430 m², ce périmètre concerne, pour partie, la parcelle n° 4035, feuille cadastrale 37, appartenant à la commune de Corsier. Cette dernière est sise pour sa totalité en zone agricole, laquelle régit intégralement la surface d'environ 430 m² formant le périmètre objet du projet de MZ N° 30261-518. Une partie de la zone agricole concernée par ce projet de modification de zone, soit 96,1 m², est actuellement située dans l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA).

Le périmètre de cette modification de zone a été délimité en application d'une distance minimum de 2.5 mètres entre l'emprise du futur bâtiment scolaire et la zone agricole. Cette règle de distance correspond à une pratique administrative du canton de Genève, par laquelle il veille à éviter tout effet direct ou même indirect sur la zone agricole adjacente, induit par les constructions en surface et en sous-sol en zone à bâtir. Concrètement, tout projet de construction en hauteur et en sous-sol doit prévoir un retrait de façade à la limite de zone, de manière à permettre un traitement paysager de la délimitation zone à bâtir et zone agricole et de permettre une exploitation agricole en bordure de cette dernière. À noter que cette exigence de respecter une distance à la limite de zone a été confirmée dans un arrêt du Tribunal fédéral (1C_668/2017 Schwyz). *Dans la pratique genevoise, cette distance a été fixée à 2.5 mètres, conformément aux directives fédérales pour la délimitation des surfaces d'assolement (ARE (2018), Relevé de nouvelles surfaces d'assolement, Directives du 16 avril 2018, p. 2).*

3. Objectifs de projet de modification des limites de zones

L'objectif du présent projet de MZ est de permettre la construction de l'extension du groupe scolaire NGS, de sorte qu'il puisse se matérialiser sur une zone à bâtir, à savoir la zone affectée à de l'équipement public, soumise aux dispositions constructives applicables à la 4^{ème} zone B protégée, en application de l'article 19, alinéa 8 2^{ème} phrase LaLAT.

L'ensemble du périmètre de ce projet de modification des limites de zones porte sur une surface inférieure à 1000 m². Conformément à l'article 15, alinéa 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (RSG L 1 30), il peut dès lors être adopté par le Conseil d'Etat, en lieu et place du Grand Conseil.

De type toiletteage, car les terrains ne sont plus assujettis à l'exploitation agricole depuis des décennies et font partie intégrante du périmètre scolaire de la commune, ce projet de MZ vise à permettre au projet de l'extension du NGS de s'établir sur une zone d'affectation adéquate, ce qui n'est pas le cas de la zone agricole actuelle.

4. Historique du dossier

Issu d'un concours d'architecture adopté par le conseil municipal en mai 1974, le projet lauréat de l'architecte François Bouvier donne lieu à la construction du NGS, inauguré en mai 1978.

Pendant la dernière décennie, la commune de Corsier a vu sa population augmenter et les prévisions futures confortent cette tendance. La commune souhaite renforcer et développer le pôle d'équipements, constitué par l'ancien groupe scolaire (AGS), le nouveau groupe scolaire (NGS), le service de voirie, les pompiers et des terrains de sport. De ce fait, la commune de Corsier lance en 2020 un concours d'architecture SIA 142 pour la transformation et agrandissement du groupe scolaire à l'horizon 2021-2040. L'emprise du nouveau bâtiment s'articule avec l'actuel NGS tout en préservant les espaces publics généreux et sur la césure verte entre le village et le quartier de Maison-Neuves.

Etant du devoir des autorités communales d'accompagner cette croissance en prévoyant les équipements publics nécessaires, un nouveau concours d'architecture SIA 142 pour la transformation et agrandissement du nouveau groupe scolaire (NGS) a été lancé en 2020. En mai 2021, le projet du bureau 2b Architectes sàrl est lauréat de cette procédure sélective à un degré.

En novembre 2022, un plan cadastral numérique fourni par géomètre, illustre une différence entre les zones 4B protégées, zones agricoles et surfaces d'assolement ne permettant pas l'implantation d'un projet d'extension.

En effet, le plan de modification du régime de zone, datant de 1985, ne permet pas une lecture claire entre la zone actuelle 4B protégée en force et la délimitation des surfaces d'assolement en zone agricole.

5. Projet d'aménagement

Le bâtiment existant a été réalisé en 1976 par l'architecte François Bouvier. Recensé provisoirement en note 5, il est considéré intéressant par sa volumétrie et son implantation. Plus tard, il est aussi recensé dans l'ouvrage de Jean-Marc Lamunière « L'architecture à Genève de 1976-2000 ».

L'objectif du projet d'agrandissement est donc de le mettre aux normes (feu, PMR, énergétiques, sismique, etc.), et de l'agrandir pour augmenter ses capacités d'accueil tout en conservant son caractère, sa morphologie et ses matérialités, afin de maintenir l'identité forte qu'il apporte à l'entrée du village.

Le programme inclut la réalisation de nouvelles salles de classe, une salle de gymnastique aux normes sur le site scolaire de l'école primaire au centre du village.

L'extension se décline sur la continuation de la morphologie existante par la recherche d'une implantation minimale au sol et d'une réappropriation des codes architecturaux déjà en place. Le but étant le maintien de l'identité du bâtiment actuel et l'intégration optimale du volume d'extension.

Entre 2021 et 2023, les architectes développent le projet d'extension du groupement scolaire en étroite collaboration avec les différents interlocuteurs concernés (maître d'ouvrage, département de l'instruction publique de la formation et de la jeunesse (DIP), groupement intercommunal pour l'animation parascolaire (GIAP), office des autorisations de construire et consultation de l'office de l'urbanisme en 2023, entre autres), dans l'objectif de pouvoir déposer le dossier de demande d'autorisation de construire en automne 2023.

Afin de pouvoir commencer les travaux d'extension pendant l'année scolaire 2023-2024, le conseil municipal approuve, en mai 2022, un crédit de 4'800'000 francs destiné à la construction d'un pavillon provisoire, sur cinq ans – avant et pendant toute la durée du chantier, pour accueillir le restaurant scolaire et cinq salles de classe.

Inclus dans une réflexion plus large de concept énergétique à l'échelle du centre du village, le projet d'extension vise une optimisation des consommations en énergie et des ressources. L'emplacement actuel de l'école, qui constitue une centralité d'un point de vue des équipements publics au sein de la commune de Corsier, justifie le besoin d'un projet d'extension de l'infrastructure existante en lieu et place de la construction d'un nouveau bâtiment ailleurs.

Le projet d'extension du bâtiment s'implante jusqu'en limite de surface d'assolement, et dépasse donc de la zone 4B protégée sur une surface de 55 m² de zone agricole, ce qui implique la nécessité d'effectuer une modification de zone pour ce périmètre qui permettrait la mise en conformité de l'affectation en créant de la zone à bâtir. Egalement, un nouveau bassin de rétention est prévu le long de la façade est du futur bâtiment, actuellement en zone agricole. Ce périmètre doit donc également faire l'objet d'une modification de zone pour pouvoir être construit.

6. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le présent projet de MZ conforme aux objectifs du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, et à ses trois mises à jour, en particulier la première, adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) le 18 janvier 2021.

En particulier, ce périmètre est concerné par la fiche de mesure A06, intitulée « Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural », dont l'objectif est de « *permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural dans un respect de leur identité historique, architecturale et spatiale* », ceci en veillant à une « *utilisation optimale de la zone à bâtir* » et à une « *limitation de l'urbanisation dispersée* ».

Les conditions de la fiche A06 à respecter pour un projet d'extension de la zone à bâtir d'un village sont les suivantes : l'établissement du besoin (en logements ou équipements publics), l'application de mesures pour favoriser une utilisation rationnelle de la zone à bâtir existante, l'insuffisance de potentiels subsistant en zone à bâtir et disponibles dans la commune, la qualité de desserte pour les transports publics, l'impact paysager et environnemental, les qualités spatiales, historiques et architecturales et l'indice de densité (ID) minimal de 0.8, ce qui correspond à l'échelle du quartier à un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.6.

Ces conditions sont remplies par le futur projet d'extension du nouveau groupe scolaire issu d'un concours d'architecture en 2020 et dont le présent projet MZ vise à permettre sa réalisation. En effet, le projet architectural s'inscrit dans la continuité du bâti existant, minimisant ainsi l'impact visuel et favorisant une insertion cohérente, et également dans un souci de concentrer l'activité scolaire là où elle se situe déjà, dans un lieu à quelques minutes des transports publics et à proximité du cœur de village.

La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030, dans sa première mise à jour adoptée, identifie le secteur comme « *extensions urbaines à dominante habitation / activités* ».

Au moment du lancement du concours, le plan directeur communal 2000, définit le lieu-dit des « Prés-Grange » et notamment la parcelle communale n° 4035, comme un secteur de création et d'extension d'équipements publics suite à la perte de la vocation agricole. Le chapitre spécifique et sa fiche de coordination N° 2 identifie déjà un conflit avec les équipements existants figurant dans l'inventaire des surfaces d'assolement et la nécessité de prévoir une modification des limites de zones à vocations sportives ou d'équipements d'utilité publique.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan directeur communal (au stade de vérification de la conformité avant résolution du Conseil municipal et validation par le Conseil d'Etat), la commune souhaite renforcer et développer son pôle d'équipements d'intérêt public. L'aménagement des nouveaux équipements doit prendre en compte la préservation du couloir agricole et naturel qui constitue une césure verte entre le village et le quartier de Maisons-Neuves, assurant les fonctions paysagères et contribuant à la qualité des quartiers environnants.

Le programme de mise en œuvre du pôle d'équipements, inscrit au PDCOM, identifie l'organisation du concours de l'extension du groupe scolaire comme une première phase nécessaire pour l'établissement d'une image directrice, permettant le développement du projet de ce secteur par étapes.

Le présent projet de modification des limites de zones permet la construction de l'extension du groupe scolaire actuel en respectant les évolutions récentes de la LAT et de la loi d'application genevoise.

7. Surfaces d'assolement

Les surfaces d'assolement (SDA) représentent les meilleures terres agricoles du canton et font l'objet d'une protection particulière selon le Plan sectoriel des surfaces d'assolement (PS-SDA), adopté par le Conseil fédéral le 8 mai 2020. Y sont fixés, conformément à l'article 29 OAT, la surface totale minimale d'assolement de 438'460 hectares en Suisse et sa répartition entre les cantons (parts cantonales ou contingents SDA). Les cantons doivent veiller à conserver en tout temps ce continent. Le contingent SDA s'élève à 8'400 hectares dans le canton de Genève.

Une partie de la zone agricole concernée par ce projet de modification de zone, soit 96,1 m², est actuellement située dans l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA). Cette surface est nécessaire à la construction de la future extension du groupe scolaire, en vertu de la pratique administrative genevoise obligeant à préserver une distance de 2,50 m entre bâti et zone agricole. Ces SDA devront être extraites de l'inventaire lors de l'adoption de la MZ. Néanmoins, cette consommation de SDA peut être tempérée par plusieurs aspects : premièrement, en tant qu'extension d'un bâtiment scolaire existant, ce projet vise à augmenter les capacités d'accueil scolaire en réponse à un besoin avéré à l'échelle de la commune de Corsier tout en faisant un usage optimal du sol, puisqu'il permet de conserver la centralité scolaire existante et d'éviter la consommation d'autres surfaces communales. Deuxièmement, ce projet de modification de zone maintiendra une neutralité de surface de SDA sur un périmètre élargi : en effet, une nouvelle bande de SDA longeant le préau imperméabilisé situé actuellement en zone agricole (cf. illustration) sera intégrée dans l'inventaire SDA lors de sa prochaine mise à jour, d'une surface équivalente aux pertes en surfaces d'assolement induites par cette modification de zone, de 96,1 m². Ce projet répond donc favorablement à l'exigence d'une utilisation optimale des surfaces sollicitées selon l'art. 30 al. 1bis let. a et b OAT.

8. Degré de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41), le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone affectée à de l'équipement public, créée par le présent projet de loi.

Le périmètre de cette modification de zone n'est exposé à aucune nuisance sonore, les valeurs de planification étant respectées au sens de l'article 29 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit.

9. Procédure

L'enquête publique N° 2015 ouverte du 30 octobre au 29 novembre 2024 n'a suscité aucune observation. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Corsier a préavisé favorablement, par 15 voix pour, le projet d'abrogation du plan localisé de quartier N° 30261-518, le 28 janvier 2025.

10. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone affectée à de l'équipement public, soumise aux dispositions constructives de la zone 4B protégée, d'une superficie de 430 m² selon le plan N° 30261-518.

Annexe : Plan N° 30261-518

