

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **Exposé des motifs**

#### **1. Historique des études**

Le projet de loi 7034 adopté par le Grand Conseil en juin 1994 a ouvert la possibilité d'un déclassement en zone 4B protégée pour certains hameaux situés en zone agricole. Le Conseil d'Etat invita, en octobre 1994, les communes à utiliser leur droit d'initiative en la matière.

Le hameau de la Petite-Grave ayant peu à peu perdu l'essentiel de ses activités agricoles, la commune a utilisé en 1995 son droit d'initiative pour obtenir le déclassement du hameau en zone 4B protégée. Le projet initial concernait la création d'une zone 4B protégée permettant la réalisation d'une zone à bâtir avec la construction d'un immeuble de logements à loyers modérés. Sur la base de l'étude d'aménagement du hameau, un projet de modification du régime des zones et un projet de plan localisé de quartier ont été établis. Le Conseil municipal a pris la résolution, en date du 8 juillet 1997, de soumettre le projet de plan localisé de quartier au Conseil d'Etat en vue de son adoption.

L'enquête publique, ouverte du 16 janvier au 16 février 1998, a provoqué quelques observations. En date du 27 avril 1998, le projet de loi 7886 a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la commune. C'est ainsi que fut déposée en août 1998, par le Conseil d'Etat, la première version du projet de loi. Le 11 novembre 1998, la commission d'aménagement du Grand Conseil s'est rendue sur le site.

En mars 1999, l'étude approfondie, exécutée conjointement par la commune et le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ci-après département, est transmise. Le 14 avril 1999, la commission a poursuivi l'examen de ce projet de loi en concluant à la suspension provisoire de ses travaux, en chargeant le département de mettre au point avec la commune, un plan dont le périmètre serait acceptable pour tous. Les travaux sont repris le 22 novembre 2000, la commune confirme

qu'une promesse de vente a été signée pour la parcelle qu'elle désire acquérir. Le vote d'entrée en matière du projet de loi 7886 est accepté, mais le vote de la loi est reporté. Le 29 novembre 2000, la discussion reprend sur le prix de la parcelle à acquérir et la distance à tenir par rapport aux constructions. A l'issue de cette séance, l'entrée en matière sur une nouvelle proposition du département, portant le n° 28968B, a été votée. La commission a accepté que ce projet de loi passe au plénum, après la procédure d'opposition. Une longue discussion sur les distances aux bâtiments a eu lieu. Et le projet de loi a été reporté jusqu'au 12 décembre 2001 où une nouvelle majorité de la commission a finalement décidé d'effectuer un nouveau transport sur place. Entre-temps, la commune a adressé à la commission un courrier déplorant vivement que la parcelle nord-est soit soustraite du projet de loi et rappelant les buts initiaux de l'initiative communale soit la réalisation de logements à loyer modéré, et l'assainissement de la parcelle voisine.

Une troisième version "C" du projet a été élaborée avec un périmètre défini à 6.00 m des constructions existantes, mais excluant toujours la parcelle nord-est. Il est précisé que, pour cette version, il n'y aura pas besoin de rouvrir une procédure. Le département a fait savoir qu'il était favorable à la version "C". La commission en vient au vote. Préalablement, il a été demandé de voter sur la variante initiale, ce qui a été refusé. Enfin, lors de cette séance, le plan 28968 C a été voté. La discussion est cependant repartie en séance du 23 janvier 2002, qui n'a point apporté de fait nouveau. Une proposition a cependant été faite de suspendre le vote final, en attendant le vote du projet de loi qui propose d'inscrire dans l'article 22 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) une distance minimale de 6.00 m. Cette loi est finalement acceptée.

Toutefois, le projet concernant la Petite-Grave n'a pas été entériné.

## **2. Contexte actuel**

Les nouvelles dispositions de l'article 22 de la LaLAT adoptées le 27 juin 2003, prévoient, au premier alinéa, 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, de le déclasser en zone de hameaux, et précise au deuxième alinéa que 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 la zone

de hameaux. Par ailleurs, le plan directeur cantonal a établi une liste des ensembles bâtis en zone agricole qui correspondent à la définition de hameau. Le hameau de la Petite-Grave situé en zone agricole figure sur cette liste. La plupart des constructions autrefois rurales, qui constituent le noyau bâti de ce hameau, sont aujourd'hui vouées à l'habitation. Seuls quelques volumes ne sont pas aménagés en habitations, mais ont perdu leur vocation agricole.

La procédure est donc reprise au début, et les présents projets de modification des limites de zones et de plan de site répondent à ces nouvelles dispositions de l'article 22 de la LaLAT. Le Conseil municipal de la commune de Cartigny a voté, en date du 19 septembre 2005, une nouvelle résolution sur proposition de l'exécutif demandant au département, d'entamer la procédure de déclassement de la Petite-Grave en zone de hameaux et de l'inscrire, ainsi que ses abords, comme le prévoit la loi, dans un plan de site.

### 3. Objectifs

La protection du site a pour objectif de préserver la nature ouverte des espaces environnants situés en zone agricole, afin de conserver la lisibilité de la silhouette du hameau, et d'accorder une attention particulière à la césure entre le noyau construit et la campagne pour préserver les éléments du patrimoine végétal qui forgent l'identité du lieu (vergers, cordons boisés, cheminement, ...). La protection du hameau ancien qui comprend à la fois le maintien des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial - huit corps de bâtiments sont déjà inscrits à l'inventaire, ainsi qu'une fontaine couverte - est complétée par des mesures visant à réguler l'opération prévue dans le périmètre de la zone de développement 4B protégée destinée à la construction par la commune d'un bâtiment de logements.

La modification des limites de zones et le plan de site visent le double objectif de la protection du site et du hameau ancien.

Les limites de la future zone de hameaux tiennent compte des directives de la LaLAT, art. 22, qui veut que celles-ci soient tracées au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades, sauf situation particulière résultant d'éléments naturels ou construits, de manière à conserver l'échelle du hameau, sa structure de village-rue à front unique en empêchant les constructions en second front et en préservant ainsi la qualité du site environnant.

A l'extrémité sud du hameau, quelques volumes épars de qualité moindre sont attenants à des bâtiments intéressants. Pour améliorer cette entrée sud du hameau sont prévus :

- la réhabilitation d'un bâtiment intéressant anciennement à usage agricole;
- la démolition-reconstruction de bâtiments de moindre intérêt afin d'améliorer la définition du bâti existant.

Les limites de la future zone de développement 4B protégée visent deux objectifs :

- La construction du nouveau bâtiment de logements par la commune est prévu à l'extrémité du front bâti ouest du hameau. Une promesse de vente à un prix plafonné fixé par l'autorité cantonale a été signée pour la parcelle que la commune désire acquérir. Une forte demande de jeunes Cartiginois existe et le projet avec un périmètre réduit a rallié l'ensemble de la commune. Les familles s'étant agrandies, le projet permettrait des regroupements familiaux et un rééquilibrage de la pyramide des âges. La réalisation de logements à loyers modérés est donc essentielle pour la commune. La nouvelle construction (R+1) réservée à de l'habitat collectif devra s'inscrire en continuité dans la structure de type village-rue du hameau. La végétation qui accompagnera cette réalisation devra puiser dans le répertoire rural traditionnel (arbres fruitiers, noyers, tilleuls, ormes, chênes, ...). Le nombre de places de parking y sera limité à deux places par logement (visiteurs compris) et le bâtiment ne disposera pas de percements en toiture, afin de préserver l'harmonie du hameau. La perte de surface agricole sera soumise à une compensation financière telle que définie dans le règlement d'application de la loi sur la promotion de l'agriculture (M 2 05.01).

- L'assainissement de la zone nord du hameau qui se trouve dans un état d'insalubrité et de nuisance environnementale avancé est également un enjeu important. La parcelle 2096 est inscrite au cadastre des sites pollués (ancienne aire d'exploitation, garage). L'assainissement de cette parcelle consiste en la démolition des bâtiments situés à l'extérieur de la future zone à bâtir, la conservation d'une ancienne maison et la construction d'une extension nouvelle en lieu et place d'un rural détruit par un incendie.

La surface agricole modifiée en zone de hameaux est de 21'400 m<sup>2</sup> et en zone de développement 4B protégée est de 2'830 m<sup>2</sup>.