

Hameau d'Arare-Dessus

Projet de modification des limites de zones (création d'une zone de hameaux), plan n° 29849-529 et projet de plan de site n° 29848-529

Initiative communale

Exposé des motifs

Dispositions légales

Les présents projets de modification des limites de zones et de plan de site répondent aux prescriptions de l'article 22 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Cette disposition prévoit, en son 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. Le deuxième alinéa précise 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.

Le plan directeur cantonal établit une liste des ensembles bâtis en zone agricole qui correspondent à la définition de hameau. Suite à la révision en 2010 du plan directeur cantonal, Arare-Dessus, contrairement à Arare-Dessous, conserve le statut de hameau.

Contexte

En 1998, le Conseil administratif a initié une étude en vue de réaliser le plan de site des hameaux d'Arare-Dessous et Arare-Dessus. Les conditions particulières du secteur, liées à la forte pression exercée sur cette partie du territoire, ont contraint la commune à reporter la finalisation de l'étude.

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs prioritaires définis par le plan directeur communal 2009, la commune a souhaité finaliser l'étude d'un plan de site en regard des recommandations qui y sont proposées. Cette étude, menée en parallèle pour Arare-Dessus et Arare-Dessous, conclut à une séparation des procédures pour les deux entités, confirmant les options retenues par le plan directeur cantonal.

Arare-Dessus conserve une séparation physique avec le continuum bâti de l'agglomération grâce à la présence du coteau (lieux-dits "La Châtière", "Au Château" et "Les Vaulx"). La plupart des constructions, autrefois rurales, qui constituent le noyau bâti du hameau sont aujourd'hui vouées à l'habitation. La présence de la maison forte d'Arare, immeuble classé monument historique (MS-c137), et du domaine d'Alcire renforce les enjeux de conservation liés au site.

Objectifs

Il s'agit de confirmer le caractère résidentiel du hameau et de permettre l'adaptation des locaux aux modes de vie des habitants tout en assurant la protection architecturale des bâtiments et le maintien d'un environnement naturel de qualité.

Afin de mettre en œuvre les objectifs de protection des bâtiments et du site environnant, le périmètre du plan de site englobe l'ensemble des bâtiments d'Arare-Dessus, la maison forte ainsi que le coteau jusqu'à la façade d'Arare-Dessous. La protection du site environnant, grâce à la conservation des vues et des éléments paysagers caractéristiques tels les arbres majeurs et les formations végétales complexes, assure la lisibilité du hameau dans son environnement immédiat.

Le projet prévoit la création d'une zone de hameaux dont les limites tiennent compte des prescriptions de la 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, de manière à conserver l'échelle du hameau, sa structure de village-rue à front unique, tout en empêchant les constructions en second front. Les bâtiments pris en compte pour la définition de la zone de hameaux sont ceux appartenant au noyau historique d'Arare-Dessus.

Les enquêtes publiques n°1788 relative au projet de plan de site n°29848-529 et n°1789 relative au projet de modification des limites de zones n°29849-529, ouvertes du 13 juillet au 13 septembre 2012, ont suscité six observations. En septembre 2012, le département de l'urbanisme, désormais département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), a transmis les observations à la commune de Plan-les-Ouates pour préavis du Conseil municipal. En date du 22 janvier 2013, les projets susvisés ont fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la commune sous réserve de modifier légèrement le périmètre de la zone de hameaux au nord-ouest avec une limite tracée au plus près des constructions existantes, l'article 7.2 du plan de site qui liait la réalisation de nouvelles constructions à la démolition des serres étant, par ailleurs, supprimé.