



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 63-2022**
Séance du 26 avril 2022

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 160 000 F pour la mise en œuvre d'un plan de site pour le village de Saconnex-d'Arve Dessus

Vu le Plan Directeur Cantonal 2030 en vigueur et notamment les fiches A15, C04 et C05 relatives à la préservation du patrimoine, du paysage et des hameaux,

vu le Plan Directeur Communal N° 29633-529 de la commune de Plan-les-Ouates, adopté par le Conseil municipal le 27 octobre 2009 et par le Conseil d'Etat le 23 novembre 2009 et notamment ses options 10 et 11 relatives à la protection et mise en valeur du Coteau, ainsi qu'à la sauvegarde des villages et hameaux,

vu le Plan Directeur des Chemins pour Piétons et Schéma Directeur du Réseau Cyclable N° 29'873 de la commune de Plan-les-Ouates, adopté par le Conseil municipal le 22 janvier 2013 et par le Conseil d'Etat le 10 avril 2013 et notamment ses fiche de mesure N°05 et 10 relatives aux circulations piétonnes sur le Coteau et à Saconnex-d'Arve Dessus,

vu le Plan de site N° 29718-529 de Saconnex-d'Arve Dessous adopté par le Conseil d'Etat le 7 novembre 2018,

vu la pression urbaine et la nécessité de protéger les hameaux historiques de la Commune et leurs paysages associés,

vu les enjeux patrimoniaux, environnementaux, énergétiques et de mobilité présents à ce jour dans le secteur de Saconnex-d'Arve Dessus,

vu les articles 38 et suivants de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS),

vu l'appel d'offres sur invitation effectué en décembre 2021 pour choisir un bureau d'études et les 4 offres reçues en janvier 2022,

vu l'exposé des motifs EM 63-2022, de mars 2022, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre e de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 21 oui (unanimité)

1. D'accepter la mise en œuvre d'un plan de site pour le village de Saconnex-d'Arve Dessus.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit de 160 000 F destiné à financer et à réaliser cette étude.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 160 000 F dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
4. D'amortir la dépense brute prévue de 160 000 F au moyen de 5 annuités dès l'année suivant l'adoption du plan de site.

SCA/ED - #113'032 – SF/PL – 26.04.2022



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 63-2022

▪ **Message aux membres du Conseil municipal** ▪

OBJET:

**Crédit d'engagement pour la mise en oeuvre d'un
plan de site pour le village de
Saconnex-d'Arve Dessus**

CREDIT D'ENGAGEMENT

160'000 F

Plan-les-Ouates – Mars 2022

Crédit d'engagement pour la mise en œuvre d'un plan de site à Saconnex-d'Arve Dessus

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Préambule

Saconnex-d'Arve Dessus, un village et des paysages à préserver

Le village de Saconnex-d'Arve Dessus, sur le Coteau de Plan-les-Ouates, fait partie intégrante du patrimoine paysager et architectural de la Commune. Le cœur villageois, composé de nombreux bâtiments anciens datant du 19^e siècle et de maisons paysannes traditionnelles, côtoie des constructions plus récentes, un contraste architectural qui reflète l'évolution du village dans les dernières décennies.



*Figures 1 et 2 : centre du village de Saconnex-d'Arve Dessus il y a une centaine d'année et aujourd'hui.
Source : Groupe des archives – La Mémoire de Plan-les-Ouates*

Les alentours du village sont marqués par une grande diversité paysagère. On observe ainsi de nombreux types de production agricole et viticole – cultures maraîchères, jachères florales, vignes, prairies et grandes cultures céréalières, auxquels s'ajoutent la présence de vergers anciens dit à "hautes tiges". Ce type d'arbres fruitiers présente un intérêt historique, patrimonial et phylogénétique important et constitue un refuge de biodiversité, entre autres pour l'espèce rare de la chouette chevêche d'Athena. Les récoltes de ces vergers servent notamment à la production des eaux-de-vie de la distillerie de Saconnex- d'Arve, installée à l'entrée nord du village.

Ces grandes étendues offrent par ailleurs des ouvertures imprenables sur le grand paysage genevois. Depuis le secteur de Saconnex-d'Arve Dessus, on a ainsi une vue dégagée sur le Salève, le Jura, le bois d'Humilly, le Château de Compesières et le centre-ville de Genève.



Figure 3 : périmètre d'étude pour le plan de site de Saconnex d'Arve-Dessus

Tout comme le reste du territoire rural, le secteur de Saconnex-d'Arve Dessus est aujourd'hui soumis à une forte pression foncière, comme l'atteste le récent développement des quartiers voisins de La Chapelle et des Sciers.

Afin d'assurer la préservation du village de Saconnex-d'Arve Dessus et de veiller à ce que de nouvelles constructions ne viennent pas dénaturer le patrimoine architectural et paysager du secteur, il est aujourd'hui nécessaire de mettre en place une planification territoriale coordonnée afin d'anticiper et d'encadrer de futurs développements, à l'instar de ce qui a été proposé avec le plan de site de Saconnex d'Arve-Dessous.

Cette volonté de préservation figure parmi les objectifs du Plan Directeur Communal de Plan-les-Ouates qui y inscrit la protection du Coteau et de ses qualités architecturales et paysagères (options 10 et 11) et préconise à cette fin une urbanisation raisonnable et parcimonieuse du secteur.

2. Explications techniques

L'instrument du plan de site

Lorsqu'une Commune souhaite mettre en place des mesures de protection des sites bâtis et naturels pour un secteur donné de son territoire, elle a recours à l'instrument juridique du plan de site. Celui-ci est fixé par les articles 38 et suivants de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS).

Accompagné d'un règlement qui fixe les conditions de transformation du site, le plan détermine notamment :

- * Les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau ; angles de vue, arborisation.
- * Les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination).
- * Les cheminements ouverts au public, ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue.
- * Les réserves naturelles.

Cet instrument a déjà été utilisé par le passé sur le territoire de la Commune de Plan-les-Ouates, avec l'adoption des plans de site d'Arare Dessus en 2015 et de Saconnex-d'Arve Dessous en 2018.

Dans la continuité des actions menées à Saconnex-d'Arve Dessous, la Commune souhaite aujourd'hui poursuivre l'effort entamé en adoptant également un plan de site pour le village de Saconnex-d'Arve Dessus.

Le Canton encourage également la préservation et la mise en valeur des villages et paysages, à travers les fiches A15, C04 et C05 de son Plan Directeur Cantonal 2030. Le plan de site y figure parmi la liste des mesures encouragées.

Périmètre de l'étude

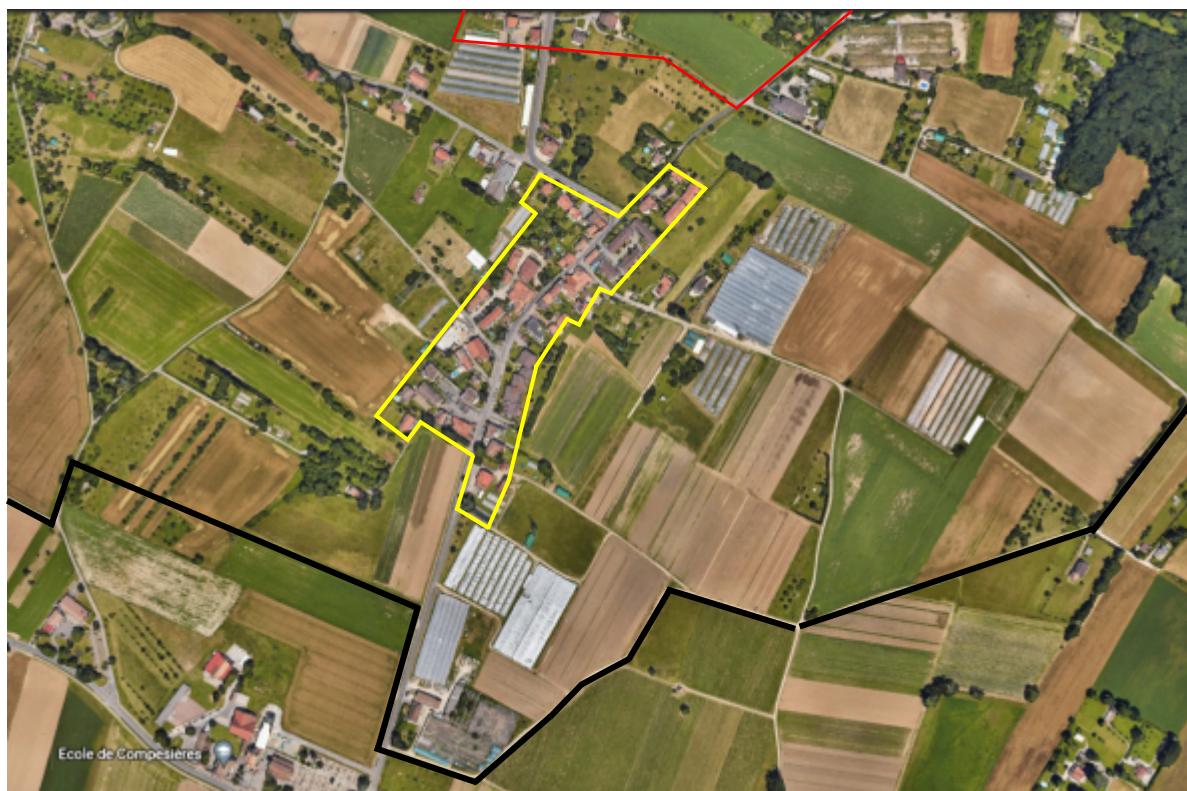
La zone d'étude du plan de site comprend le village de Saconnex-d'Arve Dessus, ainsi que les terrains situés en zone agricole qui l'environnent directement ou indirectement. Les délimitations précises seront toutefois à définir suite à l'étude réalisée et en fonction des éléments historiques, paysagers et patrimoniaux devant être intégrés au périmètre de protection.

Le village de Saconnex-d'Arve Dessus est actuellement classé en majorité en zone 4B protégée, une zone applicable aux villages et aux hameaux de la campagne genevoise, et qui est soumise aux dispositions spéciales concernant les villages protégés.

Toutefois, les délimitations actuelles du périmètre de la zone 4B induisent aujourd'hui plusieurs cas discutables de parcelles coupées en deux, intégrées pour la moitié dans cette zone et situées pour l'autre en zone agricole. Ces limites discutables vont jusqu'à

parfois diviser un même bâtiment. L'étude du plan de site devra donc réévaluer le périmètre de la zone 4B protégée, en proposant si nécessaire des limites de zones plus pertinentes et en adéquation avec la réalité du terrain.

Il faut noter que si tel est le cas, une demande de modification de zone (MZ) devra être effectuée préalablement à l'adoption du plan de site. La procédure d'adoption de ce dernier pourra alors démarrer parallèlement à celle de la modification de zone, avec une entrée en vigueur toutefois conditionnée à l'adoption de celle-ci, tel que prévu par l'article 40, al. 11 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS).



- Limite de la zone 4B protégée
- Limite du plan de site de Saconnex d'Arve-Dessous
- Limite communale

Figure 4 : Secteur de Saconnex-d'Arve Dessus et périmètres des réglementations actuelles

Description du projet

L'élaboration d'un plan de site pour le secteur de Saconnex-d'Arve Dessus a pour objectifs :

- De réévaluer le périmètre de la zone 4B protégée et, si nécessaire, de proposer des modifications.
- D'identifier les parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions et fixer les conditions de leur édification (gabarit, stationnement, etc.).
- D'identifier les bâtiments qui :

- par leur valeur historique ou architecturale doivent être protégés et ne peuvent pas faire l'objet d'une démolition
- peuvent être démolis et reconstruits dans le même gabarit et la même implantation
- ne sont pas sujets à des mesures de protection particulières.
- D'assurer une harmonie architecturale et paysagère entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions autorisées.
- De proposer des mesures d'aménagements extérieurs garantissant une cohérence à l'échelle du secteur.
- D'examiner les enjeux de mobilité (stationnement public, axes de mobilité douce, etc.) et de proposer des pistes d'aménagement pour y répondre, en adéquation avec les planifications communales (p.ex. le Plan Directeur des Chemins pour Piétons).

3. Procédure administrative

L'élaboration du plan de site de Saconnex-d'Arve Dessus se distingue des plans de site réalisés précédemment sur la Commune par le fait qu'elle nécessitera possiblement de demander une modification de zones. Ceci sera déterminé lors de la première étape de l'étude qui aura pour but de réévaluer le périmètre de la zone 4B protégée et de déterminer si une telle démarche est pertinente.

Phases d'étude

Le processus d'élaboration de plan de site comprend :

- Une étude préalable avec pour but :
 - l'identification des enjeux propres au secteur et la définition des terrains intégrés au plan de site.
 - l'évaluation des limites de la zone 4B protégée et de la nécessité de demander une modification de zone (MZ).
- Un avant-projet de plan de site et du règlement l'accompagnant. Si une MZ s'avère nécessaire, ceci s'accompagnera également d'un avant-projet de plan pour cette dernière, ainsi que du projet de loi associé.
- L'approfondissement et la modification de ces avant-projets au vu des commentaires des autorités communales et des retours des habitants.
- Enquête technique auprès des services cantonaux.
- Enquête publique, à l'issue de laquelle la Commune devra se prononcer via le vote d'une délibération dans un délai dans 60 jours.
- Procédure d'opposition.
- Adoption du plan de site et de la modification de zone (si jugée nécessaire) par le Conseil d'Etat.
- Adoption de la modification de zone par le Grand Conseil.

Des consultations publiques seront organisées avec les habitants du secteur concerné afin d'intégrer au mieux leurs expériences et opinions dans le projet de plan de site.

Planning intentionnel

La Commune souhaite initier le processus d'élaboration de plan de site au premier semestre 2022, avec pour objectif une adoption actée fin 2024.

- **Mars 2022 :** Adjudication sous réserve du vote de crédit au Conseil municipal
- **Juin 2022 :** Résultats de la réévaluation des limites de la zone 4B protégée
Rendu de l'étude du périmètre soumis au plan de site
- **Nov. 2022 :** Rendu de l'avant-projet de loi et plan de la MZ
Rendu de l'avant-projet du plan de site et règlement
- **Août. 2023 :** Rendu du projet de loi et plan de la MZ, projet de plan de site et règlement
- **Sept. 2023 :** Lancement des enquêtes techniques, enquêtes publiques et procédures d'opposition combinées
- **Nov. 2024 :** Adoption par le Conseil d'Etat (Plan de site et MZ) et par le Grand Conseil (MZ)

4. Calcul du montant du crédit d'engagement complémentaire

Le montant du crédit est calculé sur la base de l'offre du bureau Urbaplan du 14 janvier 2022.

Le montant du crédit d'engagement se compose des éléments suivants :

Selon l'offre du bureau Urbaplan

Phase de diagnostic	34'400.00	CHF HT
Phase de projet (Plan de site et MZ)	52'700.00	CHF HT
Phase d'approbation	20'000.00	CHF HT
Réserve pour frais (5%)	5'400.00	CHF HT
Réalisation d'un modèle 3D	12'000.00	CHF HT
Total HT	124'500.00	CHF HT

Frais MO – taxes, débours et imprévus

Emoluments	1'000.00	CHF HT
Frais annexes divers	14'000.00	CHF HT
Débours et imprévus (7%)	8'715.00	CHF HT
Total HT	23'715.00	CHF HT

Total HT	148'215.00	CHF HT
TVA 7.7%	11'420.00	CHF

TOTAL du crédit d'engagement (arrondi)	160'000.00 CHF TTC
---	---------------------------

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 160'000F TTC pour la mise en œuvre d'un plan de site à Saconnex-d'Arve Dessus.

Le Conseil administratif

SCA/ED/yg/phz/bg/mars 2022/#113'032

Crédit d'engagement pour la mise en œuvre d'un d'un plan de site pour le village de Saconnex-d'Arve Dessus

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/Mars 2022



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour la mise en œuvre d'un plan de site pour le village de Saconnex-d'Arve Dessus

SCA

Mar-22

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Phases d'étude

Diagnostic	34'400.00	F
Projet du plan de site et de la MZ	52'700.00	F
Procédures d'approbation	20'000.00	F
Réserve pour frais (5%)	5'400.00	F
Réalisation d'un modèle 3D	12'000.00	F

Total phases d'étude :	HT	124'500.00	F
-------------------------------	-----------	-------------------	----------

C. Taxes, débours et imprévus

Emoluments	1'000.00	F
Frais annexes (conseils juridiques, notariés, spécialistes,...)	14'000.00	F
Débours et imprévus : 7%	8'715.00	F

Total débours et imprévus	HT	23'715.00	F
----------------------------------	-----------	------------------	----------

Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 148'215.00
TVA 7.7%	fr. 11'420.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT

160'000.00

**Crédit d'engagement pour la mise en œuvre
d'un d'un plan de site pour le village de
Saconnex-d'Arve Dessus**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/Mars 2022

Financement

Crédit d'engagement pour la mise en œuvre d'un d'un plan de site pour le village de Saconnex-d'Arve Dessus

1	Crédit brut	160'000.00
---	-------------	------------

2 Recettes

2.1 Subventions cantonales	fr. -
2.2 Participation des routes cantonales	fr. -
2.3 Taxe d'équipement	fr. -
2.4 Taxe d'écoulement	fr. -
2.5 Sport-Toto	fr. -
2.6 Subventions fédérales	fr. -
2.7 Divers	fr. -

Crédit net	fr. 160'000.00
------------	----------------

3 Commentaires

|

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour la mise en œuvre d'un d'un plan de site pour le village de Saconnex-d'Arve Dessus

1	Revenus annuels	0.00
---	-----------------	------

Total des revenus annuels	
---------------------------	--

2	Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
	2.1 Charges financières		160'000.00	1.50%	fr. 2'400.00
	2.2 Amortissements	5	160'000.00	20.00%	fr. 32'000.00
	Total des charges pour la première année				fr. 34'400.00

3	Coûts induits pour la première année	fr. 34'400.00
---	--------------------------------------	---------------

Investissement

Crédit d'engagement pour la mise en œuvre d'un d'un plan de site pour le village de Saconnex-d'Arve Dessus

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global 200'000.00

Répartition selon plan des investissements	2023	2024	Total
Dépenses brutes prévues	100'000.00	100'000.00	200'000.00
Recettes estimées			0.00
Total dépenses nettes	100'000.00	100'000.00	200'000.00

Note : ce projet était agendé pour 2023 mais a finalement pu être lancé plus tôt

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global 160'000.00

Répartition selon exécution	2022	2023	2024	Total
Dépenses brutes prévues	80'000.00	65'000.00	15'000.00	160'000.00
Recettes estimées	0.00	0.00		0.00

Total dépenses nettes	80'000.00	65'000.00	15'000.00	160'000.00
-----------------------	-----------	-----------	-----------	------------

