Conseil municipal

Législature 2025-2030
Délibération **D 21-2026 P**
Séance du 17 février 2026

PROJET DE DELIBERATION

relatif au préavis du Conseil municipal sur le projet de plan de site N°29848A-529 abrogeant partiellement le plan de site d'Arare-Dessus à Plan-les-Ouates

Vu l'adoption le 25 mars 2015 du plan de site d'Arare-Dessus par le Conseil d'Etat,

vu le courrier de l'Office de l'urbanisme, daté du 8 avril 2021, informant le Conseil administratif de la nécessité de réviser le plan de site d'Arare-Dessus à la suite de la demande de la Confédération de revoir la planification des zones de hameaux,

vu les échanges intervenus entre la Commune et l'Office du patrimoine et des sites concernant la manière adéquate de modifier le plan existant,

vu les courriers adressés par l'Office du patrimoine et des sites aux propriétaires des parcelles N^{os} 15'101, 15'102 et 5903, les informant de la suppression des aires de constructions nouvelles,

vu l'enquête technique qui s'est tenue du 9 février au 2 mars 2023,

vu le préavis du Conseil administratif de Plan-les-Ouates demandant de clarifier l'exposé des motifs et demandant de revoir la mise en forme des modifications proposées,

vu l'établissement du projet de plan site N° 29858A-529 abrogeant partiellement le plan de site d'Arare-Dessus,

vu le courrier de l'Office du patrimoine et des sites, en date du 4 juin 2025, transmettant le plan partiellement abrogé et demandant au Conseil administratif de valider l'ouverture de l'enquête publique,

vu la réponse du courrier administratif du 7 août 2025 confirmant que les modifications proposées convenaient à la Commune,

vu l'enquête publique qui s'est tenue du 16 octobre au 15 novembre 2025,

vu le courrier du Département du territoire du 23 janvier 2026, invitant le Conseil municipal de Plan-les-Ouates à émettre son préavis sur le projet de plan de site partiellement abrogé,

vu l'exposé des motifs EM 21-2026, de février 2026, comprenant l'ensemble des éléments techniques et procéduraux relatifs à cette opération,

vu l'article 40, alinéa 3, de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (L 4 05 – LPMNS),

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre r de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (B 6 05 – LAC),

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par X oui, X non et X abstention

1. De préaviser favorablement le projet de plan de site N° 29848A-529, abrogeant partiellement le plan de site d'Arare-Dessus, sur le territoire de Plan-les-Ouates

SCA/YG/ED/bg # 52'951 – Février 2026

O0

Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 21-2026

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

OBJET :

Délibération relative au préavis du Conseil municipal sur le projet de plan de site N°29848A-529 abrogeant partiellement le plan de site d'Arare-Dessus à Plan-les-Ouates

Plan-les-Ouates – Février 2026

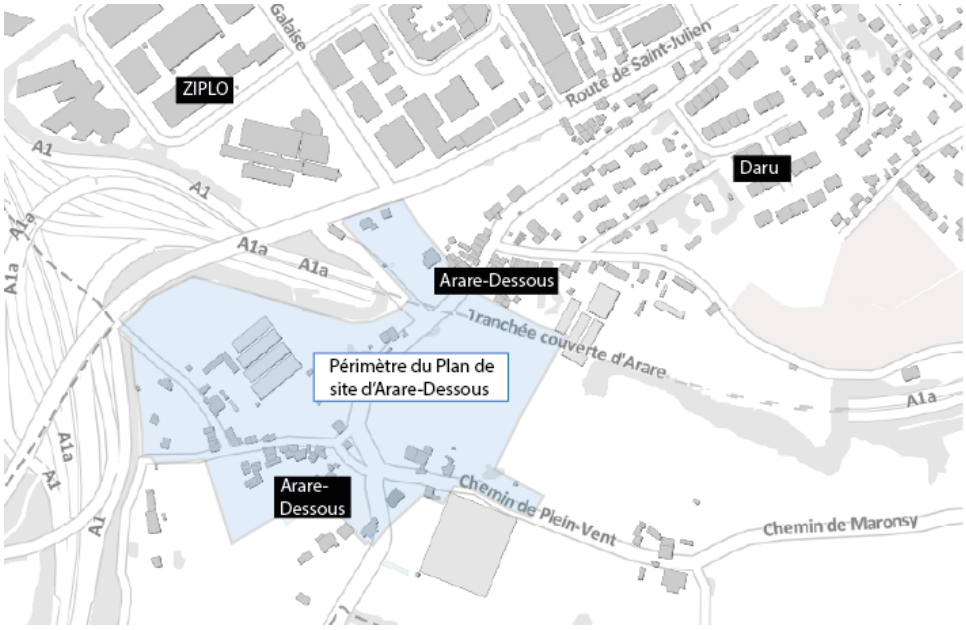
Délibération relative au préavis du Conseil municipal sur le projet de plan de site N°29848A-529 abrogeant partiellement le plan de site d'Arare-Dessus à Plan-les-Ouates

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

1.1. Adoption en 2015 d'un plan de site pour Arare-Dessus

La Commune de Plan-les-Ouates a mené, au début des années 2010, une procédure de plan de site pour le hameau d'Arare-Dessus, afin de protéger ses caractéristiques patrimoniales, notamment la maison forte d'Arare et le domaine d'Alcire. Le plan de site a été adopté le 25 mars 2015 par le Conseil d'Etat.



Plan illustratif du périmètre concerné

1.2. Objet de la présente procédure

En avril 2021, l'Office du patrimoine et des sites (OPS) nous informait que le plan de site d'Arare-Dessus devait être révisé, puisque ce dernier est situé dans une zone de hameaux dont les dispositions n'étaient pas conformes au droit fédéral. Le Canton a donc revu le plan pour retirer les mentions problématiques et soumet aujourd'hui une version partiellement abrogée au Conseil municipal de Plan-les-Ouates, pour préavis.

2. Explications techniques

2.1 Outil du plan de site

Les plans de sites constituent des instruments d'aménagement visant à conserver et protéger les qualités patrimoniales d'un site bâti ou naturel. Composés d'un plan et d'un règlement (contraignants) ainsi que d'un exposé des motifs (explicatif), les plans de site définissent notamment :

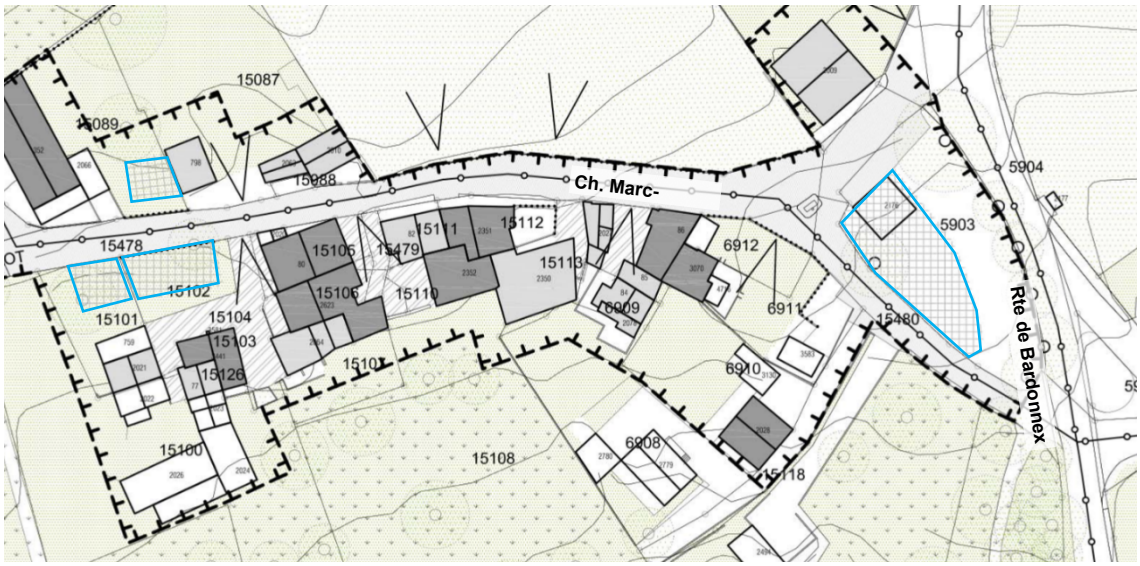
- Les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que : maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau ; angles de vue, arborisation.
- Les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de 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.

2.2 Le plan de site d'Arare-Dessus

Sur le plan naturel, le plan de site d'Arare-Dessus identifie la végétation à conserver, les jardins et vergers à protéger et les vues à préserver.

Concernant le bâti, le plan distingue les bâtiments présentant des qualités patrimoniales importantes et devant être maintenus, les bâtiments dont l'intérêt réside principalement dans l'implantation car faisant partie d'un ensemble (les bâtiments intégrés) et les « autres bâtiments », qui peuvent quant à eux être démolis et reconstruits plus librement.

Le plan indique également des « aires d'implantation de constructions nouvelles », seuls périmètres dans lesquels de nouvelles constructions peuvent être édifiées. Ces aires sont encadrées en bleu sur le plan ci-dessous et sont au nombre de quatre.



Extrait du plan de site d'Arare-Dessus. Les aires d'implantations sont identifiées en bleu.

2.3 La problématique légale de la zone de hameaux

Le dossier du plan de site d'Arare-Dessus a dû être rouvert à la suite de la constatation que les zones de hameaux, dont fait partie le village d'Arare-Dessus, n'étaient pas conformes au droit fédéral.

La zone de hameaux, définie dans la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT, loi genevoise donc), prévoit en effet qu'une partie importante d'un hameau situé en zone agricole et n'étant plus affectée à l'agriculture puisse être déclassée en zone de hameaux, moyennant l'adoption d'un plan de site (art. 22 LaLAT). Selon l'alinéa 3 de ce même article, la zone de hameaux est dès lors soumise aux normes de la 4e zone rurale, laquelle autorise de nouvelles constructions. Or, pour la Confédération, cette assimilation est incorrecte. En effet, les zones de hameaux doivent, en réalité, être réglées par le droit fédéral hors zone à bâtir, lequel est plus restrictif.

Pour donner suite à cette considération, la fiche « préserver les hameaux » du Plan Directeur Cantonal a été modifiée afin de supprimer les possibilités d'édification de nouvelles constructions dans les zones de hameaux. Par conséquent, l'autorité fédérale a invité le Canton à réexaminer les dispositions qui régissent les cinq zones de hameaux existantes sur son territoire et en particulier celles qui autorisent les nouvelles constructions.

C'est dans ce contexte particulier que le Département du territoire a initié en 2022 une modification du plan de site du hameau d'Arare-Dessus en vue de supprimer les nouvelles aires de constructions figurant dans le plan. Il faut toutefois préciser que, depuis l'adoption du plan de site le 25 mars 2015, l'une des nouvelles aires de constructions a déjà été réalisée, avec la construction d'un bâtiment sur la parcelle N°15'089. Les modifications à effectuer concernent donc les trois aires restantes.

2.4 Plan de site abrogé

Suite à l'annonce de la non-conformité du plan de site, la Commune a pris l'initiative de soumettre, dès l'été 2021, des propositions de modifications, comprenant des amendements au règlement et une correction du plan. Ces suggestions n'ont pas été retenues par le Canton, qui a confirmé que l'ouverture d'une nouvelle procédure était nécessaire.

L'Office du patrimoine et des sites a ainsi adressé, au mois de mai 2022, un courrier aux propriétaires des trois nouvelles aires de constructions, afin de les informer de la modification du plan envisagée.

La Commune n'a ensuite été recontactée qu'au début de l'année 2023, dans le cadre de l'enquête technique. Les documents transmis ont toutefois été jugés incomplets et le Conseil administratif a transmis un préavis demandant des précisions et une révision de la mise en forme du plan de site abrogé.

Deux ans plus tard, le Canton a informé la Commune que le plan avait été révisé et que l'enquête publique allait être lancée. Or, après analyse, les modifications effectuées sont en réalité quasiment identiques à celles proposées par la Commune en 2021...

Les modifications sont les suivantes :

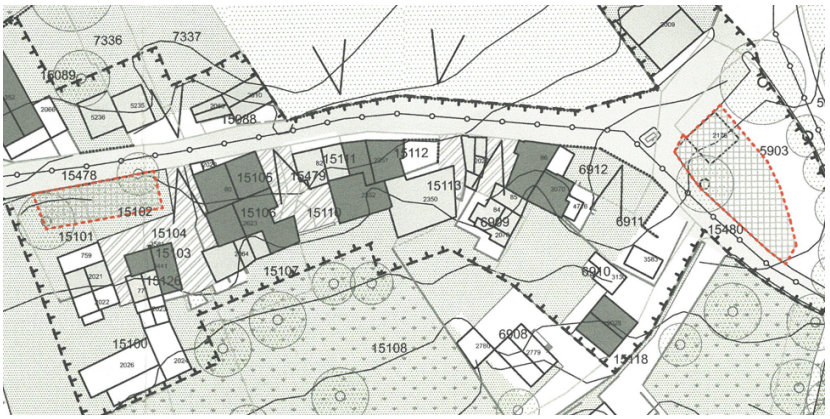
Plan

- Ajout d'un contour rouge pour signaler les aires d'implantation supprimées.
- Suppression de l'encart relatif à une nouvelle construction sur la parcelle N°5903.

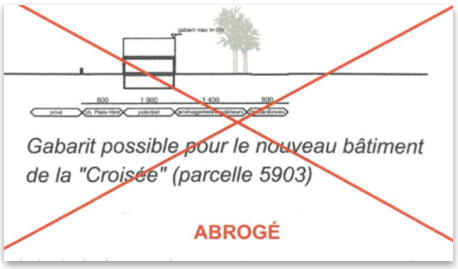
Règlement

- Abrogation des articles 6 et 7 relatifs aux aires de constructions nouvelles et à la démolition de bâtiments existants dans ces aires.

Sur le plan



Aires d'implantation de constructions nouvelles ABROGÉ



Dans le règlement

~~Art. 6 Constructions nouvelles~~ ABROGÉ

~~1. Les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées que dans les aires prévues à cet effet.~~

~~2. Les toitures doivent être à simple ou double pans non inversés et respecter une pente comprise entre 15° et 35°.~~

~~3. La parcelle 5903 ne peut accueillir qu'un petit équipement de proximité à destination de la population du hameau et de ses environs immédiats. Le parking est en surface perméable et la végétation est indigène.~~

~~Art. 7 Démolition~~ ABROGÉ

~~Les bâtiments situés dans les aires destinées à des constructions nouvelles peuvent être démolis.~~

Résumé des modifications effectuées sur le plan de site d'Arare-Dessus.

La suppression des aires de constructions nouvelles constituant une modification majeure, il est nécessaire d'ouvrir une nouvelle procédure. Celle-ci est en tout point identique à la procédure d'adoption d'un nouveau plan de site.

3. Procédure d'adoption du plan de site

La dernière version du plan modifié a été transmise à la Commune au mois de juin 2025 afin de valider les orientations prises en amont de l'enquête technique. Les modifications effectuées correspondant en grande partie aux propositions faites par la Commune en 2021, le Conseil administratif a autorisé l'ouverture de l'enquête publique. Cette dernière s'est tenue du 16 octobre au 15 novembre 2025.

Les observations étaient à formuler par courrier à l'Office de l'urbanisme, tandis que le dossier était consultable en ligne, ainsi qu'en dossier papier à la Mairie et au Canton. Aucune observation n'a été transmise.

Le CM dispose de 60 jours pour délibérer à compter de la réception du courrier de l'Office du patrimoine et des sites – courrier reçu le 23 janvier dernier.

Si aucun référendum n'est annoncé suite au vote du Conseil municipal, s'ouvrira la phase d'opposition. Les intéressés auront 30 jours pour s'opposer au projet.

A la suite du traitement des oppositions, le Conseil d'Etat adoptera le plan puis s'ouvriront les voies de recours.

Il faut préciser que, dans ce cas de figure, le Canton exécutant une injonction fédérale, l'Office du patrimoine et des sites a déjà signifié que la marge de manœuvre du Conseil d'Etat en cas d'éventuelles oppositions était très faible.

A l'issue des délais de recours et sans recours déposé, le plan de site modifié entrera en vigueur.

4. Conclusion

Le Conseil administratif vous recommande de préaviser favorablement le projet de Plan de site N° 29848A-529 abrogeant partiellement le plan de site d'Arare-Dessus, sur le territoire de Plan-les-Ouates.

Le Conseil administratif

SCA/YG/ED/bg #52'951 – Février 2026