

SAINT-MAURICE, CRÉATION D'UNE ZONE DE HAMEAUX

Séance de présentation publique du 6 mai 2014



Objectif de la soirée:

- › Informer les habitants sur l'étude en cours, connaître leurs avis et projets éventuels

Déroulement

Accueil, objectif
et déroulement

Planification
directrice et
intention

Cadre légal

Caractérisation
du hameau

Plan de site

Questions &
réponses

Mise en œuvre du plan directeur communal



Autrefois hameau viticole, St-Maurice est devenu majoritairement résidentiel, ce qui incite son classement en zone de hameaux.

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

Le hameau de St-Maurice n'a que très peu évolué dans sa structure

TRANSFORMATION DU TERRITOIRE AUX XIX^e ET XX^e

- Limites parcellaires permanentes
- - - Limites parcellaires disparues
- Limites parcellaires apparus entre 1806 et 1935
- Limites parcellaires apparus entre 1935 et 1990
- Bâtiments antérieurs à 1806
- Bâtiments apparus entre 1806 et 1935
- Bâtiments apparus entre 1935 et 1990

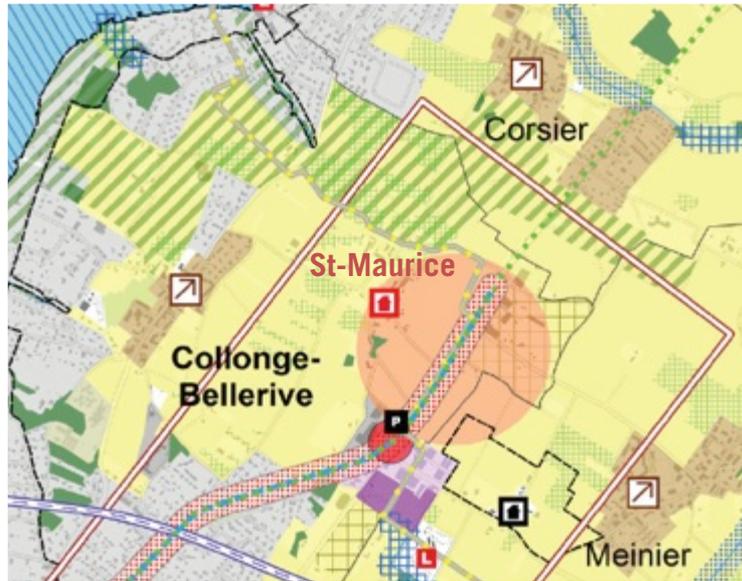
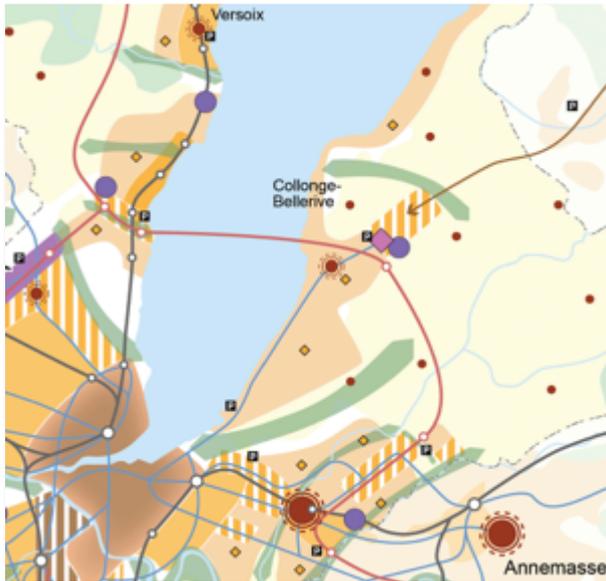
- › Création d'une zone de hameaux afin de **mettre en conformité** les constructions existantes et de **faciliter leur transformation** tout en **préservant les caractéristiques spatiales et architecturales** de l'ensemble.
- › Réserver une **zone de stationnement** temporaire à proximité de la ferme de Saint-Maurice.

Un important développement prévu à proximité

PLAN DIRECTEUR CANTONAL

PALLANTERIE
Collonge-Bellerive, Corsier et Meinier

P13



› Périmètre de projet stratégique de développement devenu Grand-Projet (PDCant)

› Extension urbaine mixte et à destination d'activités

Potentiel total estimé: 2 200 à 3 200 logements – 2 000 à 3 000 emplois
Potentiel 2030 estimé: 650 à 950 logements – 600 à 1 000 emplois

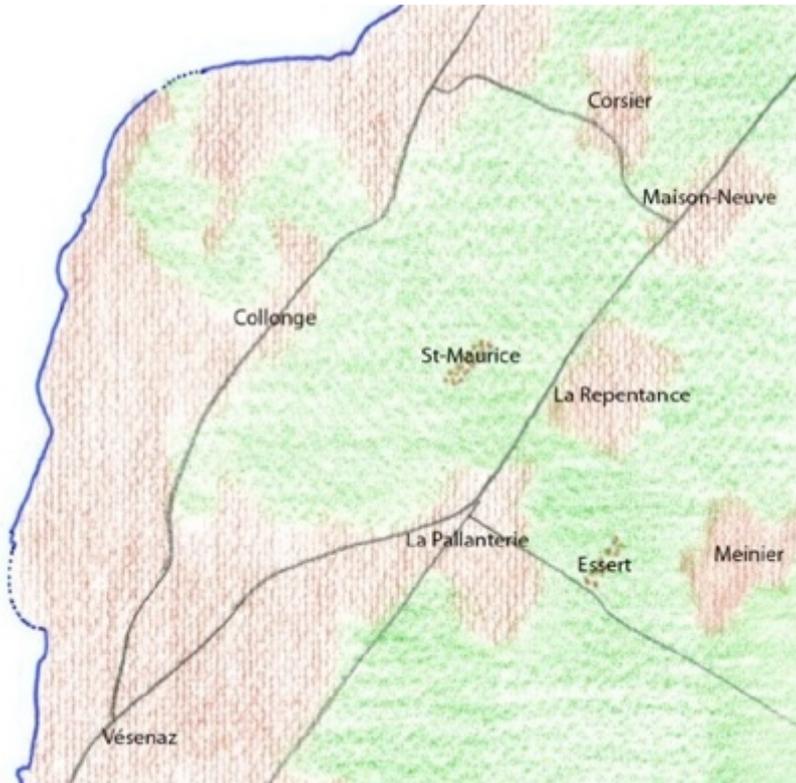


Intentions générales de la Commune

La proximité du développement justifie des mesures de protection

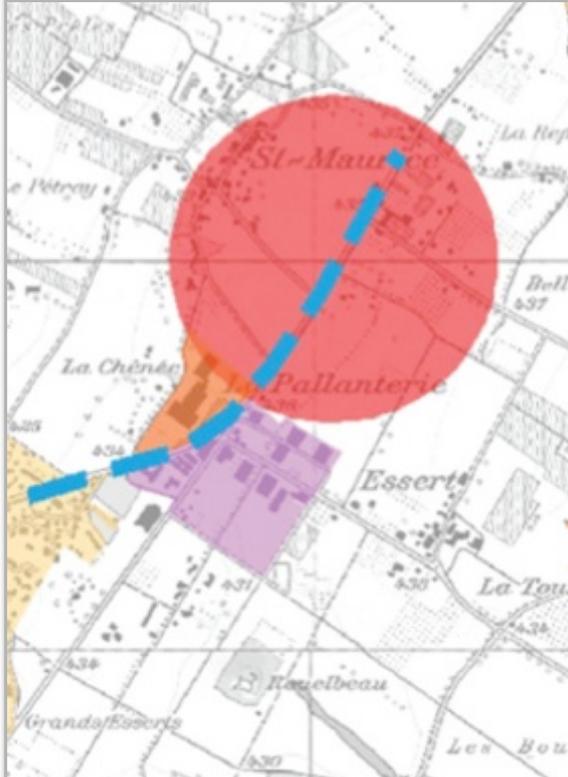
PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

- › Protéger les villages et hameaux
- › Maintenir un **espace ouvert autour de Collonge et St-Maurice**
- › **Préserver le « Cœur vert »** de tout développement urbain



Intentions générales de la Commune

OPTION DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL



OPTION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL



- › Localiser l'extension urbaine au nord de la rte de Thonon et préserver le « cœur vert » et le hameau.

Objectifs cantonaux vis-à-vis des hameaux

PLAN DIRECTEUR CANTONAL

- › **Maintenir la substance** et la valeur patrimoniale
- › **Faciliter les changements d'affectation**

STATUT DE HAMEAU

Note: St-Maurice est expressément identifié comme un hameau

Préserver les hameaux

C05

OBJECTIFS

Maintien de la substance bâtie des hameaux, cas échéant par leur classement en zone de hameaux

Effets attendus

- Changements d'affectation facilités pour les bâtiments qui ont perdu leur affectation d'origine
- Maintien de la valeur patrimoniale des hameaux



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE LOCALISATION

Le classement en zone de hameaux permet la transformation et l'adaptation des bâtiments qui ne sont plus affectés à l'agriculture.

Le statut de hameau est défini par les critères suivants :

- l'ancienneté (présence du hameau sur la carte Siegfried);
- la structure du bâti, qui doit être continue et compter au moins 10 bâtiments, dont au moins 5 comportant des logements;
- une séparation nette par rapport au village principal (ou une zone à bâtir proche).



Les hameaux sont localisés sur la carte du plan directeur cantonal.

La mise en zone de hameaux vise la protection des hameaux et non pas leur développement.

Cadre légal de la zone de hameaux

Le droit fédéral - la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) - prévoit 3 catégories de zones: **la zone à bâtir ; la zone agricole ; et la zone de protection**, et donne la liberté au canton de prévoir d'autres zones d'affectation (art 18).

Section 3
Art. 22 LaLAT

Zone spéciale vouée à la **protection des hameaux**.

Classement en zone de hameaux lorsqu'une **partie importante** d'un hameau n'est **plus affectée à l'agriculture**.

Art. 22 al.1 le GC peut déclasser en hameaux

Art. 22 al.3 LaLAT renvoie aux normes de la zone 4B

Au sens de la loi ce n'est **pas une zone à bâtir**.

La délivrance d'une autorisation de construire dans la zone de hameaux est **subordonnée à l'adoption d'un plan de site**.

Art. 22 al.2 LaLAT

4^{ème} zone LCI régit les implantations et gabarits

Le plan de site définit les dispositions quant à la **protection de la substance** et de la structure du hameau.

Cadre légal du plan de site

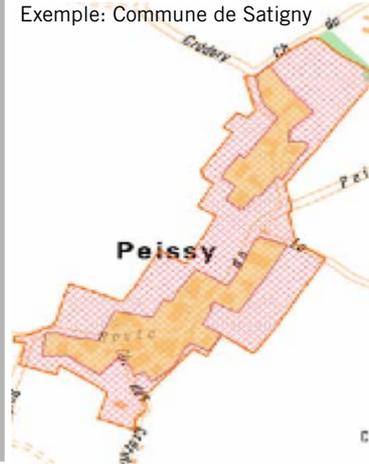
Art. 38 & s. LPMNS

Le plan de site **définit les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration du hameau**, qui deviennent opposables aux tiers.

Art. 22 al.1 LaLAT

Les limites du hameau sont tracées au plus près des constructions, soit à **6 mètres des façades**.

Exemple: Commune de Satigny



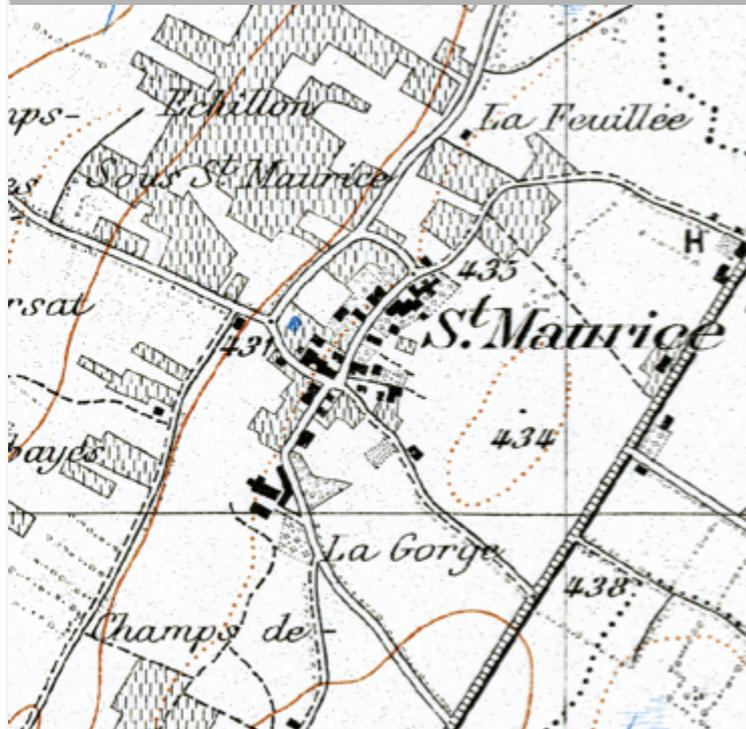
Le périmètre élargi du Plan de site **assure la transition** entre la zone agricole et le tissu bâti.



Le Plan de site permet par exemple de définir **des mesures visant une amélioration** de situations qui perturbent la qualité du site.

Une structure historique préservée

Atlas du territoire genevois



Carte Siegfried (1898-1915)

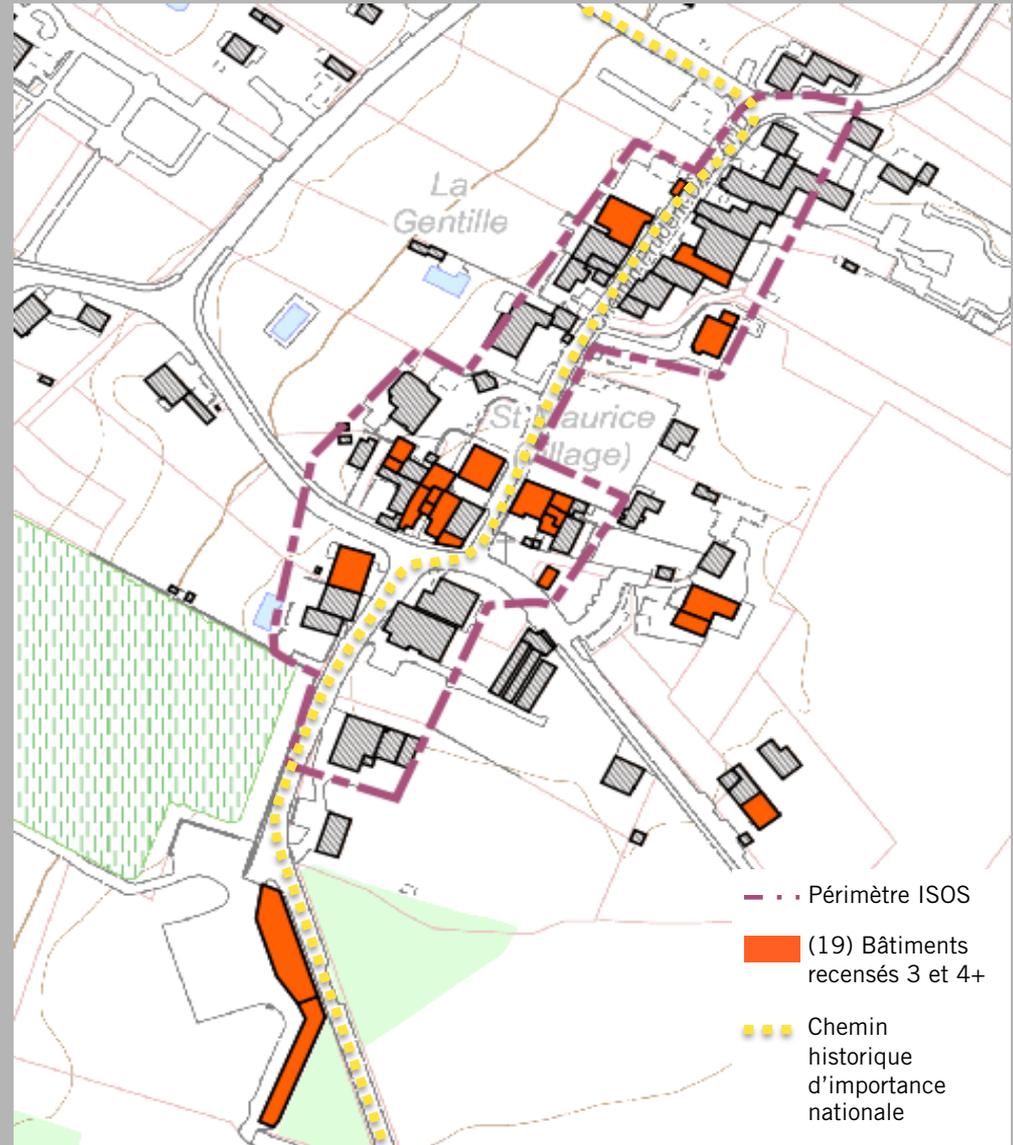


REPORT DU CADASTRE NAPOLEONIEN ~1812

- Limites parcellaires permanentes
- Bâtiments permanents
- ▨ Bâtiments disparus
- Jardins
- Vignes
- Marais

Une qualité patrimoniale reconnue

- › Une **qualité spatiale** justifiant un objectif de sauvegarde A, malgré des atteintes à la substance architecturale (ISOS)
- › Une vingtaine de **bâtiments intéressants ou bien intégrés** selon le recensement architectural
- › Appartenance à une **voie historique d'importance nationale** (IVS)



Eléments caractéristiques du hameau



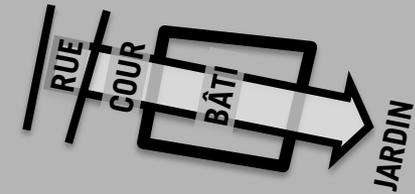
- › **Qualités historico-architecturales** de certains bâtiments
- › **Cours ouvertes** participant à l'espace public
- › Matériaux traditionnels



Eléments caractéristiques du hameau



> Morphologie



> **Deux entités distinctes** en termes historique et structurel



Eléments caractéristiques du hameau



- › Paysage et formes des **toitures**
- › **Murs** et haies indigènes de séparation parcellaire



- › Espaces publics, fontaines, croix



Eléments structurants du paysage



- › Dégagements sur le **grand paysage**
- › **Vues sur le hameau**



Eléments structurants du paysage



› Arbres majeurs isolés

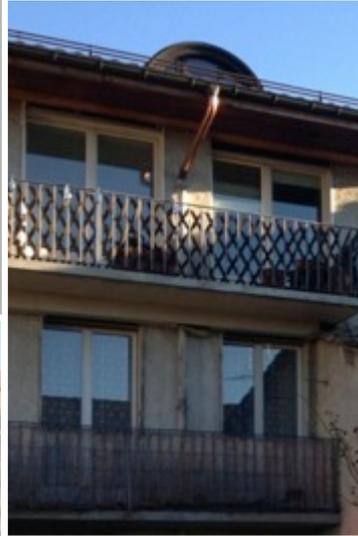


› Structure bocagère



Eléments perturbants la qualité du site

- › **Infrastructures agricoles** obsolètes



- › Discours architectural inadéquat



- › Haies constituées d'espèces et d'essences non locales (thuyas)



- › **Stationnement**

- › **Obstruction** de vues

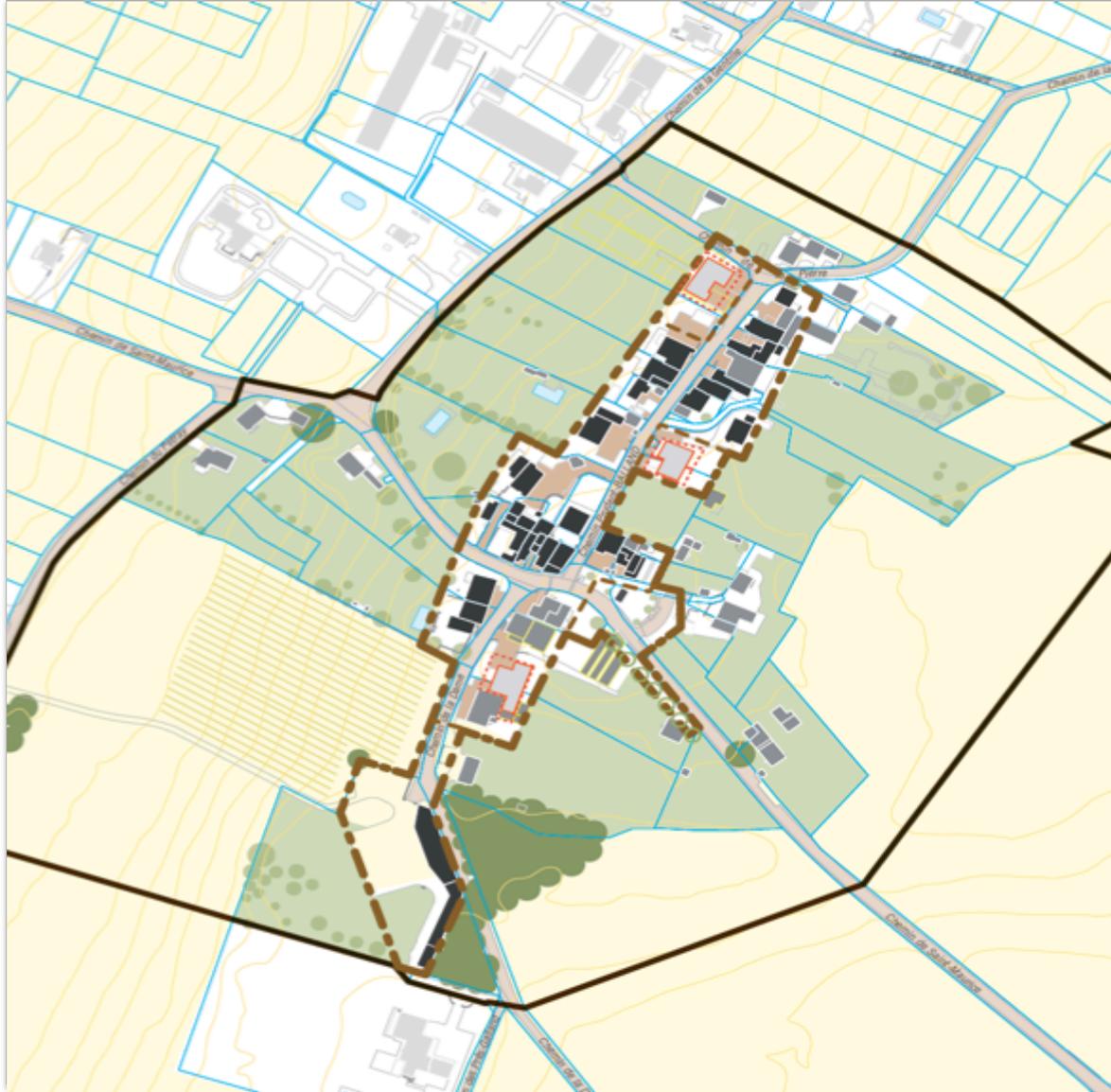
Un périmètre lié aux objectifs poursuivis

- › Mettre en conformité l'affectation
- › Préserver les caractéristiques spatiales et architecturales
 - 2 entités
 - Hameau au coeur des champs
 - Gabarits, implantations, paysage des toitures, revêtement de sol, murs, cours, etc.
 - Substance architecturale
- › Améliorer à terme certaines situations par des reconstructions
 - Infrastructures agricoles (serres)
 - Percée visuelle sur le paysage
- › Régler le problème du stationnement

INFLUENCE LE PERIMETRE



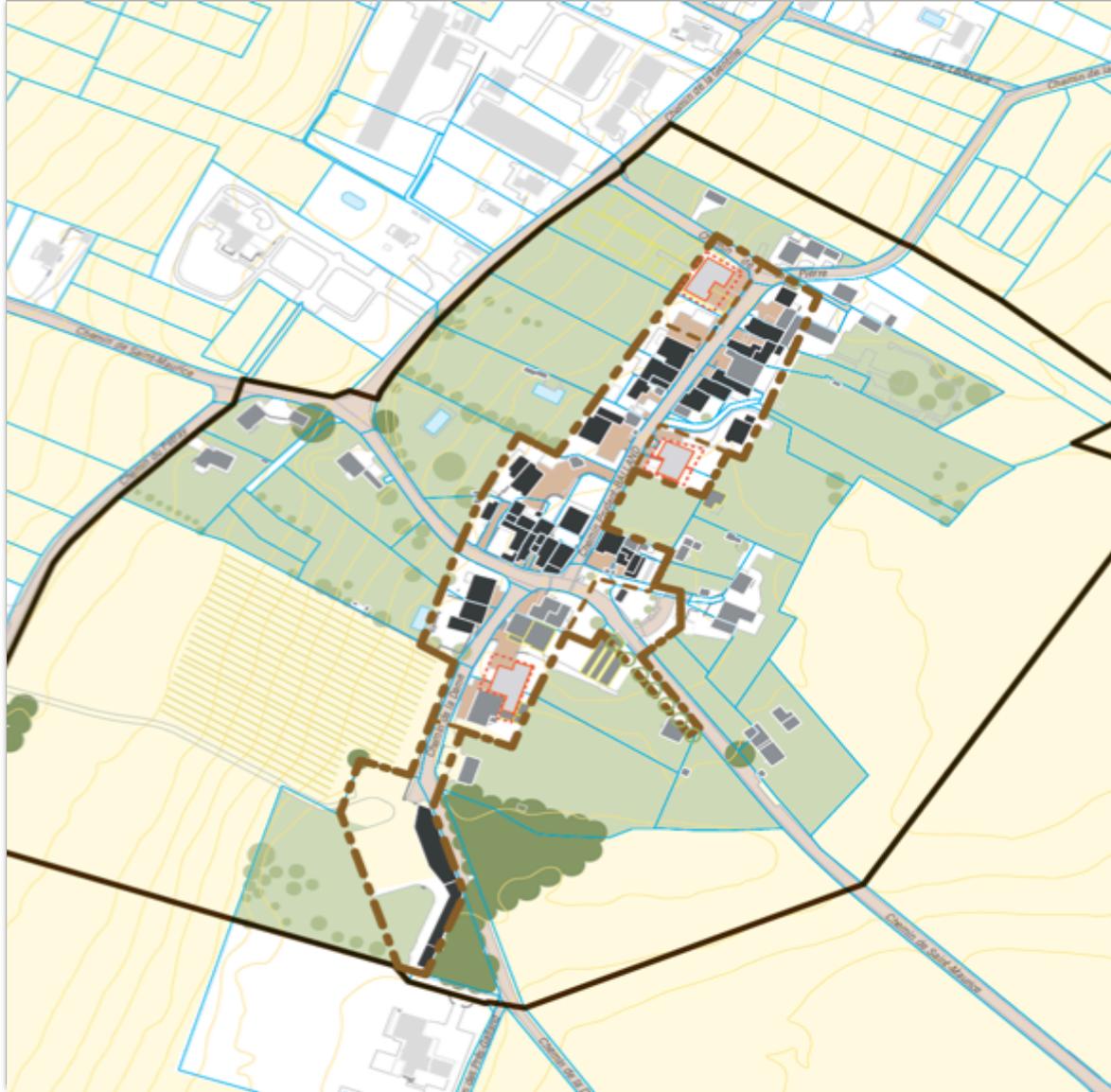
Contenu du plan de site: principes généraux



De manière générale:

- › les bâtiments dans leurs **principes architecturaux**, les **aménagements extérieurs** et l'ouverture sur la campagne doivent être préservés.

Contenu du plan de site: hors zone de hameaux



Autres bâtiments

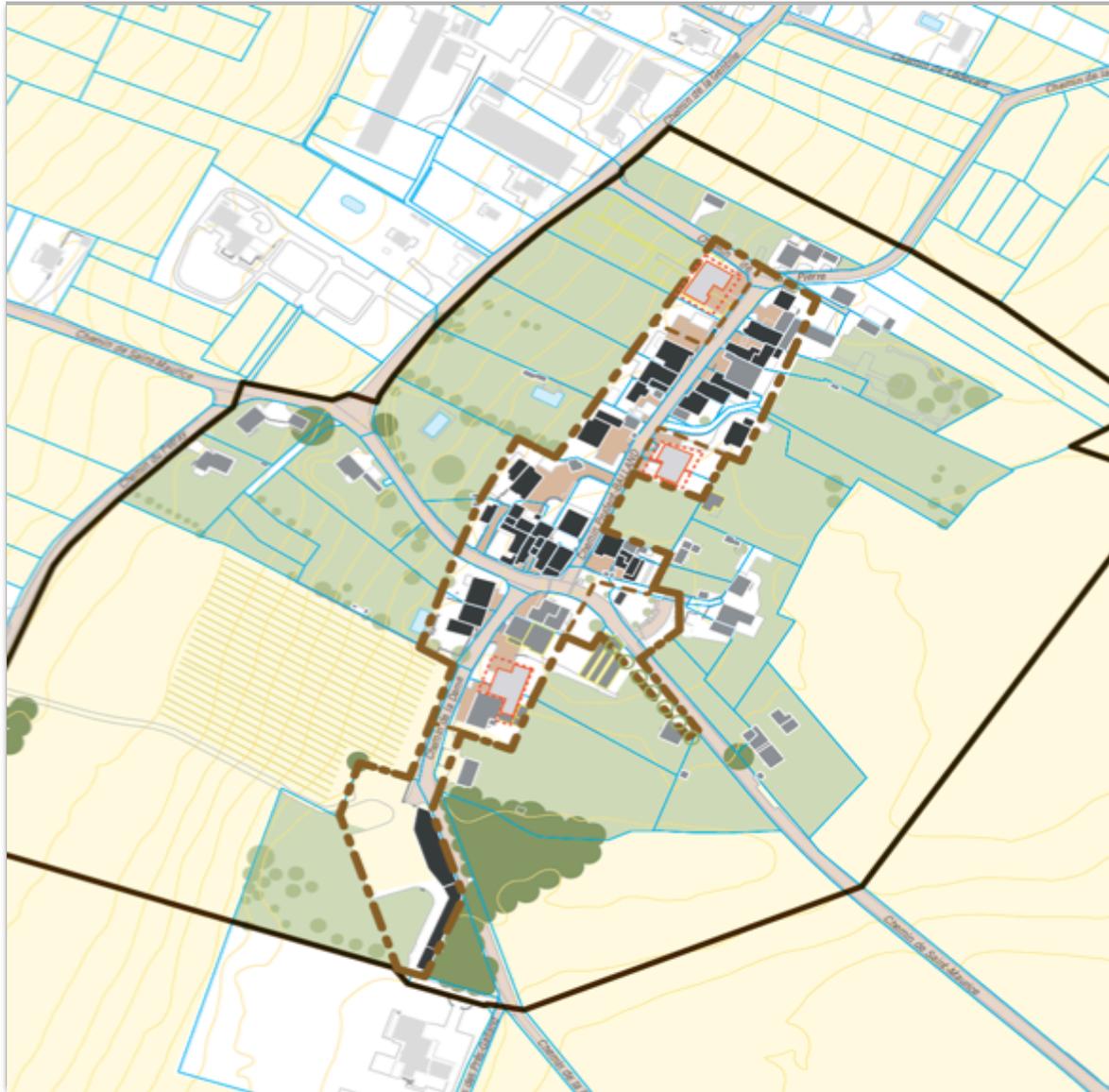
- › pas de changement / zone agricole
- › démolis, transformés ou reconstruits
- › agrandissement mineur (max +30% de surface, < 100 m²)
- › conforme à 24LAT et 42OAT

les aires de jardins et l'espace agricole ouvert

- › doivent rester libres de constructions (sauf constructions de peu d'importance et agrandissement mineur)

Les panneaux solaires sont admis sous certaines conditions d'intégration soignée

Contenu du plan de site – zone de hameaux



En zone de hameaux

■ Bâtiments maintenus

- › travaux d'entretien
- › transformation et amélioration du confort
- › éléments dignes de protection doivent être sauvegardés
- › aménagement de combles si jours en pignon – jours en toiture exceptionnels

■ Autres bâtiments

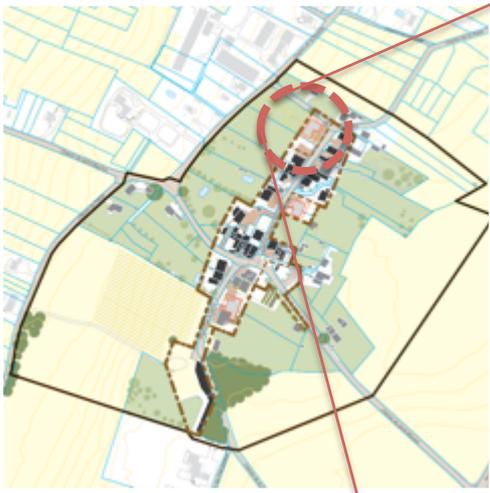
- › démolis, transformés ou être reconstruits dans les mêmes implantation et gabarit
- › subordonné à une amélioration ou à la suppression d'éléments perturbants

▭ Aire d'implantation

- › destinée aux constructions nouvelles

Contenu du plan de site – cas particuliers

« Des constructions nouvelles pour améliorer la qualité du site »



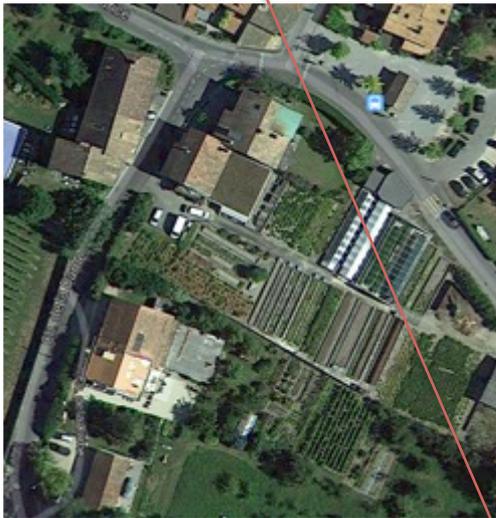
Contenu du plan de site – cas particuliers

« Des constructions nouvelles pour améliorer la qualité du site »



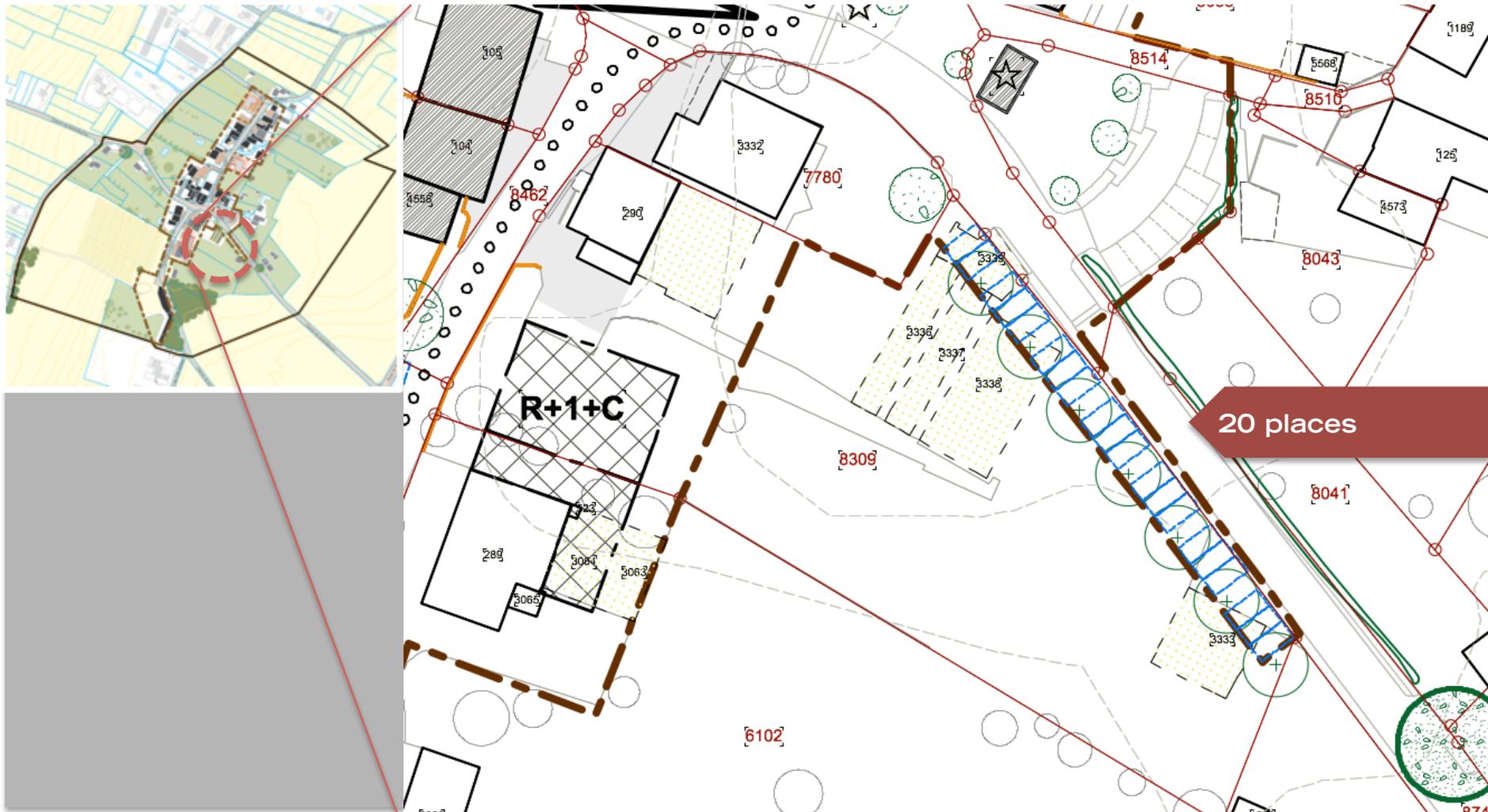
Contenu du plan de site – cas particuliers

« Des constructions nouvelles pour améliorer la qualité du site »



Contenu du plan de site – cas particuliers

«une zone de hameau étendue pour aménager du stationnement»



Contenu du plan de site – cas particuliers

«une zone de hameau étendue pour aménager du stationnement»



Rappel

La zone de hameau n'est pas une zone à bâtir

Elle vise la mise en conformité de la situation actuelle (affectations)

Elle est liée à un plan de site qui vise à préserver les qualités spatiales et architecturales

Elle permet de nouvelles constructions visant une amélioration du site

Elle rend possible la réalisation de nouvelles places de stationnement



Suite de la procédure

- › La **modification des limites de zones** (mise en zone de hameaux) et le **plan de site** sont des mesures d'aménagement distinctes qui ne suivent pas la même procédure.
- › L'exigence de coordination formelle implique qu'elles **se déroulent simultanément**
- › La **Commune initie** la procédure et **le Canton adopte** les documents
- › Les deux procédures font l'objet d'une **enquête publique** et d'une procédure d'opposition durant lesquels les habitants pourront s'exprimer.

Merci de votre attention