

Date de dépôt : 4 avril 2008

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Pierre-Louis Portier, Gabriel Barrillier, Florian Barro, Pascal Pétroz, Stéphanie Ruegsegger, Anne-Marie von Arx-Vernon, Guy Mettan, Patrick Schmied, Mark Muller, Jacques Jeannerat et Jean-Marc Odier, concernant le déclassement de zone agricole en zone périurbaine, afin de résoudre la crise du logement

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 5 décembre 2003, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

*Le Grand Conseil,
considérant :*

- les difficultés croissantes rencontrées par une grande partie de la population pour trouver un logement;*
- le peu d'effet des mesures proposées jusqu'à ce jour pour pallier la crise existante;*
- le fait que le déclassement de 1% de la zone agricole actuelle (120 hectares) de notre canton en zone constructible permettrait la construction de plus de **10 000 logements**;*
- que la productivité n'est plus le seul but du secteur agricole;*
- que de nombreuses parcelles situées dans cette zone ne sont plus cultivées;*
- les terrains situés en zone agricole impropres à une exploitation rationnelle, durable et contigus à la zone périurbaine;*

invite le Conseil d'Etat :

- à dresser, en collaboration avec les divers milieux concernés - en particulier les représentants des milieux agricoles - un inventaire des parcelles situées en zone périurbaine notamment identifiées dans le plan directeur de qualité insuffisante d'un point de vue cultural ou posant des problèmes pratiques d'exploitation;*
- à proposer rapidement un programme de déclassement des parcelles inventoriées en zones constructibles, dans le but de répondre aux besoins de tous les types de logement et d'infrastructures d'intérêt public.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Pour répondre à cette motion, le Conseil d'Etat a élaboré, en 2004, le rapport M 1499-A. Celui-ci rappelait les principes qui ont permis de délimiter les extensions urbaines sur la zone agricole prévues par le plan directeur cantonal, ainsi que les conditions auxquelles ces déclassements sont conditionnés.

Le 17 mars 2005, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat ce rapport, désirant obtenir des renseignements complémentaires quant au devenir des parcelles situées en zone agricole, de qualité insuffisante du point de vue cultural et posant des problèmes d'exploitation.

En réponse aux préoccupations des motionnaires, un groupe de travail réunissant des représentants d'AgriGenève et de la direction de l'aménagement du territoire du département du territoire a été constitué, au printemps 2005, pour réaliser un inventaire des parcelles situées en zone agricole, mais qui, de par leur degré d'enclavement dans le domaine bâti, présentent de fortes contraintes d'exploitation.

Ce groupe de travail a reconnu l'intérêt de dresser une liste des parcelles satisfaisant à ce critère d'enclavement, c'est-à-dire celles dont trois côtés sur quatre sont contigus à des affectations non agricoles. Ces parcelles, du point de vue des représentants des milieux agricoles, pourraient être soustraites à la zone agricole, sans nuire de manière significative à l'activité agricole.

Cet élément nouveau a permis au Conseil d'Etat de rédiger le rapport M 1499-B. Celui-ci a, à son tour, été renvoyé, le 12 octobre 2007, par le Grand Conseil au Conseil d'Etat, en raison d'un manque de précisions concernant les terrains qui pourraient être déclassés.

A la suite de la définition des objectifs et de la réalisation de tests par le groupe de travail, le domaine de l'aménagement du territoire a procédé à un inventaire des parcelles enclavées dans le tissu bâti qui pourraient se prêter à la construction de logements. Une première liste de terrains a ainsi pu être dressée. Le résultat de cette recherche, qui a été dans l'ensemble bien accueilli par AgriGenève, a ensuite été transmis aux services responsables de la prise en compte des aspects paysagers et patrimoniaux. Cet examen complémentaire, effectué entre décembre 2007 et janvier 2008, a conduit à l'établissement d'une liste d'une vingtaine de terrains enclavés répartis sur 14 communes. Ces différents périmètres représentent une superficie totale d'environ 30 hectares, dont approximativement 20 sont contigus à la zone à bâtir 4B et 10 jouxtent la zone villas. Il est à relever par ailleurs que, de cette surface, seuls quatre hectares ne sont pas compris dans les surfaces d'assolement (SDA). Cette situation s'explique par le fait qu'en règle générale, les parcelles recensées répondent, par leur qualité pédologique, aux critères d'admission pour les SDA. Rares sont en effet les terrains en zone périurbaine qui ne se prêtent pas, sur le plan agronomique, à l'agriculture.

Après avoir recueilli l'avis des communes concernées par cette démarche, une proposition portant sur le choix final des parcelles susceptibles de faire l'objet d'un projet de modification de zone pourra être établie. Il convient, à ce propos, de souligner le rôle important des plans directeurs communaux, qui constituent la bonne échelle pour identifier et promouvoir de petites adaptations des zones à bâtir.

Il convient encore de préciser que le choix des parcelles ne saurait reposer uniquement sur des considérations liées à leur exploitation. En effet, le respect du droit fédéral nécessite de prendre également en considération d'autres critères tels que, en particulier, la localisation d'une parcelle par rapport à la zone à bâtir existante. Cette contrainte a conduit à renoncer à proposer le déclassement de parcelles isolées sans lien avec une zone à bâtir existante. De tels déclassements se heurteraient en effet au principe d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol et d'une occupation rationnelle du territoire figurant à l'article 78 de la Constitution fédérale, ce qui a déjà été précisé dans la réponse à la motion 1625.

Ce rappel étant fait, le Conseil d'Etat est d'avis que les potentiels qui pourraient se dégager de l'addition d'opérations ponctuelles de déclassement offriront un complément bienvenu aux projets de densification et d'extension des zones à bâtir inscrits dans le plan directeur cantonal et s'engage à les proposer dès lors que ces propositions auront été soumises aux communes concernées.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Laurent Moutinot