

Date de dépôt: 27 novembre 2001

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)

Rapporteur: M. Alain Etienne

Mesdames et

Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M. Olivier Vaucher, s'est réunie à deux reprises, les 19 septembre et 10 octobre 2001, afin d'étudier le projet de loi 8437, sur la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui lui a été renvoyé par le Grand Conseil lors de sa séance du 15 février 2001.

Les personnes suivantes ont participé aux travaux de la commission : M. Georges Gainon, chef de la division de l'information du territoire et des procédures, M. Gilles Gardet, directeur et urbaniste cantonal, M. Bernard Trottet, adjoint au service du plan directeur, M. Jean-Charles Pauli, juriste, M. E. Da Broi, chef de la division juridique, police constructions, M. R. Frossard, adjoint de direction de l'agriculture DIAE et de M. Gae.

Rappel

Les modifications de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, intervenue le 20 mars 1998 et adoptées en votation populaire le 7 février 1999, de même que la nouvelle ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000, portent pour l'essentiel sur les

constructions et installations admissibles en conformité ou par voie dérogatoire à la zone agricole.

Le présent projet de loi vise à adapter la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30) au nouveau droit fédéral.

Présentation du projet par le département

Les nouvelles dispositions fédérales sur l'aménagement du territoire sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2000. La plupart de ces dispositions sont directement applicables, sans que le canton doive légiférer, à part deux d'entre-elles :

- l'art. 16a, qui concerne les constructions et installations pour la production non tributaire du sol qui dépasse ce qui peut être admis au titre de développement interne ;
- l'art. 24d, qui traite du changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors zone à bâtir.

Concernant la conformité à la zone agricole, la définition du développement interne est une nouvelle notion. Elle fait l'objet d'une fiche dans le nouveau plan directeur cantonal soit la 3.01 (zone agricole spéciale). Pour les constructions et installations hors de la zone à bâtir, le 1^{er} élargissement dérogatoire concerne les activités accessoires non agricoles qui devraient assurer la viabilité des exploitations. Il s'agit en particulier du tourisme à la ferme. Le 2^e élargissement dérogatoire touche à l'agrandissement des bâtiments existants. On parle de 30 % pour une extension en dehors du volume bâti et de 60 % des surfaces habitables si l'on reste dans l'existant. Le 3^e élargissement dérogatoire a trait aux locaux commerciaux. Un bâtiment existant digne de protection peut faire l'objet d'un changement d'affectation si cela est rendu nécessaire pour le sauver.

Concernant les zones agricoles spéciales, il faut distinguer deux catégories. Jusqu'à 5'000 m², le DAEL délivre une autorisation de construire si le projet est conforme au plan directeur cantonal. Au-delà de 5'000 m², il faut passer par un plan d'affectation du sol. Selon l'art. 15, al. 2, le Conseil d'Etat est désigné comme autorité compétente pour délimiter les zones agricoles spéciales.

Auditions

Chambre genevoise de l'agriculture représentée par M. Neil Ankers

M. Ankers rappelle, en préambule, que l'agriculture doit pouvoir se diversifier pour qu'elle puisse rester viable et ajoute que ce projet de loi est l'aboutissement de dix ans de procédures. Il insiste sur la nécessité de la formation de l'administration par rapport à l'évolution de la législation. Concernant les zones agricoles spéciales, des discussions sont encore en cours avec le département.

Il distribue une série de questions au département et des propositions d'amendements (voir annexe). Pour les zones agricoles spéciales, il aimerait que l'on parle de « plan localisé agricole » au lieu de « plan de zone agricole spéciale ». Concernant les serres existantes, le plan localisé agricole lui paraît disproportionné. Quant à l'article 27, il aimerait que l'on supprime la référence à l'enquête publique. A l'article 27A, il souhaite dire « les choses doivent être autorisées selon le droit fédéral » au lieu de « peuvent ».

Votes de la commission

L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité moins une abstention (S).

L'art. 13, al. 1, lettre k est accepté à l'unanimité (3 S, 1 AdG, 2 L, 1 DC, 1 R, 1 Ve). Il s'agit de citer les plans localisés agricoles.

Art. 15, al. 2 : à la demande de la CGA, le terme *zones agricoles spéciales* est remplacé par *plans localisés agricoles*. L'art. 15, al. 2 est accepté à l'unanimité.

Art. 20, al. 1, lettre c : la lettre c met en évidence l'ordonnance fédérale. L'art. 20, al. 1, lettre c est accepté à l'unanimité moins une abstention (S).

Art. 20, al. 5 à 7 : une nouvelle proposition de texte est faite aux commissaires (voir annexe). Le terme *plan de zone agricole spéciale* est remplacé par *plan localisé agricole*. On parle également du développement interne au lieu d'un développement interne. L'art. 20, al. 5 à 7 ainsi libellé est accepté à l'unanimité moins deux abstentions (S, AdG).

Concernant l'alinéa 8, un amendement est proposé. « ... Toutefois, le préavis communal relève de la compétence du maire ou du Conseil administratif de la commune concernée, le cas échéant du Conseil municipal si celui-ci en fait la demande pendant l'enquête publique ... ». De plus, le préavis de la commune doit être communiqué dans un délai de 30 jours au lieu de 45 jours. L'art. 20, al. 8 ainsi modifié est accepté à l'unanimité.

Art. 22, al. 1 : l'Office du développement territorial (ODT) a demandé de modifier la mention « en application des articles 24a à 24d ... » par « dans les limites des articles... » L'art. 22, al. 1 est accepté à l'unanimité moins une abstention (S).

L'art. 26, al. 1 et 2 est accepté à l'unanimité moins une abstention (S).

L'art. 27, al. 1 et 2 est accepté à l'unanimité moins une abstention (S).

Art. 27A : il est proposé de remplacer le mot « peuvent » par « sont autorisés ». Cet amendement est accepté par 5 oui (1 AdG, 3 S, 1 Ve), 3 non (2 L, 1 R) et une abstention (DC). L'art. 27A ainsi modifié est accepté à l'unanimité moins une abstention (S).

L'art. 27B est accepté à l'unanimité moins une abstention (S).

Art. 27C, al. 1 et 2 : à l'alinéa 1, il est demandé de modifier la mention « en application des articles 24c à 37a ... » par « dans les limites des articles... ». L'Art. 27C, al. 1 et 2 est accepté à l'unanimité moins une abstention (S).

Art. 27D : l'ODT a demandé la modification suivante « ... a) le classement, b) la mise à l'inventaire, *dans les limites fixées par le règlement d'application de la présente loi...* ». L'Art. 27D est accepté à l'unanimité moins une abstention (S).

Art. 82, al. 2 : il s'agit de mentionner également l'article 40 et de préciser la coordination entre le DAEL et le DIAE. L'art. 82, al. 2 est accepté à l'unanimité.

Le vote d'ensemble du projet de loi 8437 est accepté à l'unanimité de la commission moins une abstention (S).

Projet de loi (8487)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Article 1 Modifications

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

2^e considérant (nouveau)

vu l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000 (ci-après ordonnance fédérale)

Art. 13 al. 1 let. k (nouvelle)

k) les plans localisés agricoles visés par l'art. 20 alinéa 5 de la présente loi.

Art. 15, al. 2 (nouvelle teneur sans modification de la sous-note)

² Toutefois, le Conseil d'Etat est compétent pour délimiter des zones de gravières au sens de l'article 20, alinéa 4 ou des plans localisés agricoles au sens de l'article 20, alinéa 5.

Art. 20, al. 1, let. c (nouvelle), al. 5 à 8 (nouveaux)

c) respectent les conditions fixées par les articles 34 et suivants de l'ordonnance fédérale.

Plans localisés agricoles

⁵ A l'intérieur des secteurs de zone agricole désignés à cet effet par le plan directeur cantonal et selon les principes fixés par ce document, la délivrance d'autorisations de construire portant sur des constructions et installations excédant les limites du développement interne, au sens de l'article 16a, alinéa 3 de la loi fédérale, est subordonnée à l'adoption préalable, par le Conseil d'Etat, d'un plan localisé agricole destiné à permettre l'édification de telles constructions et installations.

⁶ Saisi d'une demande d'autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de constructions et installations excédant les limites d'un

développement interne, au sens de l'article 16a alinéa 3 de la loi fédérale, le département s'assure que cette requête répond sur le plan formel aux exigences légales et porte sur des périmètres désignés à cet effet par le plan directeur cantonal. Dans cette hypothèse et en cas de préavis favorable du service de l'agriculture, le département est tenu d'élaborer, dans les meilleurs délais suivant la réception de ce préavis, un projet de plan localisé agricole, lequel est mis à l'enquête publique sans tarder.

⁷ Lorsque la surface des constructions et installations projetées est égale ou supérieure à 5'000 m², le plan visé à l'alinéa 5 règle le gabarit, la destination et l'implantation de ces constructions et installations, en dérogeant au besoin aux normes de la 5^e zone.

⁸ L'adoption d'un plan localisé agricole suit la procédure prévue par les articles 1 et 5 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, pour l'adoption des plans localisés de quartier. Toutefois, le préavis communal relève de la compétence du maire ou du conseil administratif de la commune concernée, le cas échéant du conseil municipal si celui-ci en fait la demande pendant l'enquête publique. La commune doit communiquer son préavis dans un délai de 30 jours à compter de la réception des observations, qui lui sont transmises par le département dès l'issue de l'enquête publique. Le silence de la commune vaut approbation sans réserve.

Art. 22, al. 1 (nouvelle teneur sans modification de la note)

¹ Lorsque, en zone agricole, d'anciennes constructions sont rebâties ou transformées dans des hameaux déjà formés, le département peut, dans les limites des articles 24a à 24d de la loi fédérale et après consultation de la Commission des monuments, de la nature et des sites, appliquer les normes de la 4^e zone rurale, pourvu qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour la salubrité des habitations et qu'il ne soit pas porté atteinte à l'aspect des localités.

Art. 26 Dérogations en zone à bâtir (nouvelle teneur)

¹ Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut, après enquête publique, déroger aux dispositions des articles 18 et 19 quant à la nature des constructions.

Constructions en limite de zones

² Lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après enquête publique et consultation de la Commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone.

³ Cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zones

Art. 26A (abrogé)

Art. 27 Dérogations hors des zones à bâtir (nouvelle teneur)

Hors des zones à bâtir, en dérogation à l'article 20, une autorisation ne peut être délivrée, après enquête publique, pour une nouvelle construction ou installation ou pour tout changement d'affectation que :

- a) si l'emplacement de la construction prévue est imposé par sa destination, et,
- b) si elle ne lèse aucun intérêt prépondérant, notamment du point de vue de la protection de la nature et des sites et du maintien de la surface agricole utile pour l'entreprise agricole.

Art. 27A Changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation (nouveau)

Les changements d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation sont autorisés en application de l'article 24a de la loi fédérale et aux conditions fixées par cette disposition.

Art. 27B Activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir (nouveau)

Les activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir peuvent être autorisées en application des articles 24b de la loi fédérale et 40 de l'ordonnance fédérale et aux conditions fixées par ces dispositions.

Art. 27C Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et devenues non conformes à l'affectation de la zone (nouveau)

¹ Le département peut autoriser la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions ou installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit

matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'affectation du sol, dans les limites des articles 24c et 37a de la loi fédérale et 41 à 43 de l'ordonnance fédérale et aux conditions fixées par ces dispositions.

² Les constructions visées à l'article 43 de l'ordonnance fédérale sont régies par les normes de la 4^e zone. Les autres constructions existantes sont régies par les normes de la 5^e zone.

Art. 27 D Exceptions de droit cantonal hors zone à bâtir (nouveau)

¹ Le département est compétent pour délivrer les autorisations exceptionnelles visant le maintien de l'habitation sans rapport avec l'agriculture ou le changement complet d'affectation de constructions ou installations dignes d'être protégées au sens et aux conditions fixées à l'article 24d de la loi fédérale.

² Constituent des mesures de protection au sens de l'article 24d, alinéa 2, lettre a de la loi fédérale, celles qui sont prévues par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, à savoir :

- a) le classement ;
- b) la mise à l'inventaire, dans les limites fixées par le règlement d'application de la présente loi ;
- c) le maintien par un plan de site.

² la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05), est modifiée comme suit :

Art. 82, al. 2 (nouveau)

² En cas d'application des articles 34 à 38 et 40 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000, le département ne peut délivrer une autorisation qu'avec l'accord, exprimé sous forme d'un préavis, du département en charge de l'agriculture; de même, sur préavis dudit département, la caducité d'une autorisation, au sens de l'article 40, alinéa 5 de cette ordonnance, pourra être constatée.



Audition de la CGA par la commission de l'aménagement du Grand Conseil

PL LALAT 8437
19.9.2001

Zones agricoles spéciales :

Question au Président du DAEL, Monsieur le Conseiller d'Etat Laurent MOUTINOT :

1. Le DAEL est-il prêt à réaliser lui-même, à l'avance et à sa charge les plans localisés agricoles prévus à l'art. 20, al. 5 (nouveau) ?
2. Combien de temps prendra la procédure de PLQ ?

Proposition d'amendement:

Nouvel al. 6 : « Dès qu'il est saisi d'une demande d'autorisation de construire une installation en zone agricole spéciale nécessitant un plan localisé agricole, le DAEL élabore à ses frais et soumet à la procédure idoine un tel plan, de sorte à pouvoir le produire dans les 12 mois. »

3. En cas de refus du DAEL d'entrer en matière sur cet amendement, comment envisage-t-il de répondre au soucis des producteurs de décalage entre exigences de procédures administratives et exigences commerciales.

Reconstruction de serres existantes

Question au Président du DAEL, Monsieur le Conseiller d'Etat Laurent MOUTINOT :

4. La reconstruction de serres existantes ou leur agrandissement au sein de la zone agricole spéciale sera-t-elle soumise à une procédure de planification (plan localisé agricole), ou pourra-t-elle s'appuyer sur l'art. 20, al. 6 ?

Terminologie : proposition d'amendement

Al. 5 et 6 : pour une clarté de langage, parler de « plan localisé agricole » et non plus de « plan de zone agricole spéciale ».

Art 27 : Dérogations hors des zones à bâtir

Proposition d'amendement : supprimer « (...) après enquête publique »

Justification : Nulle part l'art. 24d (LAT), copie conforme de l'ancien 24, al. 1, ne mentionne la nécessité d'une enquête publique pour toute nouvelle construction ou changement d'affectation. En particulier, les changements d'affectation sans transformation doivent – moyennant certains conditionnels – être autorisés. Que faire donc d'opposition en enquête publique si les conditionnels sont remplis ? Quant au développement d'activités accessoires dans des bâtiments agricoles, la LAT pose

déjà une liste de conditionnels à respecter à laquelle l'avis du voisinage n'apporte rien.

Art. 27A : Changements d'affectation ne nécessitant pas de travaux de transformation

Proposition d'amendement : « Les changements (...) peuvent doivent être autorisés (...). »

Justification : conformité au droit fédéral dont la formule est contraignante moyennant respect des conditionnel de l'art. 24a, al. 1 LAT.

PL 8437**Art. 13 al. 1 let.K (nouvelle)**

k) les plans localisés agricoles visés par l'art. 20 alinéa 5 de la présente loi.

Art. 20 al. 5 à 7 (nouveaux)**Plans localisés agricoles**

5 A l'intérieur des secteurs de zone agricole désignés à cet effet par le plan directeur cantonal et selon les principes fixés par ce document, la délivrance d'autorisations de construire portant sur des constructions et installations excédant les limites d'un développement interne, au sens de l'article 16a alinéa 3 de la loi fédérale, est subordonnée à l'adoption préalable, par le Conseil d'Etat, d'un plan localisé agricole destiné à permettre l'édification de telles constructions et installations.

6 Saisi d'une demande d'autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de constructions et installations excédant les limites d'un développement interne, au sens de l'article 16a alinéa 3 de la loi fédérale, le département s'assure que cette requête répond sur le plan formel aux exigences légales et porte sur des périmètres désignés à cet effet par le plan directeur cantonal. Dans cette hypothèse et en cas de préavis favorable du service de l'agriculture, le département est tenu d'élaborer, dans les meilleurs délais suivant la réception de ce préavis, un projet de plan localisé agricole, lequel est mis à l'enquête publique sans tarder.

7 Lorsque la surface des constructions et installations projetées est égale ou supérieure à 5'000 m², le plan visé à l'alinéa 5 règle le gabarit, la destination et l'implantation de ces constructions et installations, en dérogeant au besoin aux normes de la 5^{ème} zone.

8 L'adoption d'un plan localisé agricole suit la procédure prévue par les articles 1 et 5 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, pour l'adoption des plans localisés de quartier. Toutefois, le préavis communal relève de la compétence du maire ou du conseil administratif de la commune concernée. Celle-ci doit communiquer son préavis dans un délai de 45 jours à compter de la réception des observations, qui lui sont transmises par le département dès l'issue de l'enquête publique. Le silence de la commune vaut approbation sans réserve.

Art. 27A Changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation (nouveau)

Les changements d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation doivent être autorisés en application de l'article 24a de la loi fédérale et aux conditions fixées par cette disposition.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE - PLAN DIRECTEUR CANTONAL
SCHEMA DIRECTEUR CANTONAL - PROJETS ET MESURES

statut : document de travail

3.01 ZONE AGRICOLE SPÉCIALE

Illustration



La révision partielle de la *loi fédérale sur l'aménagement du territoire* du 20 mars 1998 a ouvert la zone agricole à des constructions servant à une production agricole non tributaire du sol.

Cette ouverture nécessite de la part du canton l'établissement de mesures de planification précisant les parties de la zone agricole concernées, propres à accueillir ce type d'agriculture.

Concept de
l'aménagement
cantonal

(3.2) Assurer la mise en place de la politique agricole 2002 dans ses trois fonctions, à savoir, la production vivrière, la protection du paysage et la protection de la biodiversité.

- Veiller à la préservation d'entités agricoles cohérentes (surfaces suffisamment grandes et facilement exploitables) intégrées aux réseaux des milieux naturels.

INFORMATION DE BASE

Présentation
détaillée

Principes d'aménagement

La révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et l'ordonnance sur l'aménagement du territoire qui sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2000 délèguent aux cantons la compétence de définir des périmètres à l'intérieur de la zone agricole pour l'implantation de constructions servant à des formes de production agricole non tributaire du sol, quand elles excèdent ce qui peut être admis au titre du développement interne.

Cette mesure permet d'éviter la dissémination des constructions et installations pour la production hors-sol sur l'ensemble de la zone agricole, ce qui aurait un impact très négatif sur le paysage.

Le canton de Genève ayant un secteur maraîcher et horticole particulièrement développé, la définition de périmètres pour l'agriculture non tributaire du sol est effectuée avant tout dans la perspective de l'implantation de nouvelles serres. La délimitation de secteurs de la zone agricole pour les cultures sous abri et pour les élevages industriels identifiés sur le schéma directeur cantonal comprend les grands secteurs maraîchers ou horticoles du canton.

La démarche suivie se base donc sur les critères agricoles et paysagers suivants :

- identification des communes qui ont une tradition maraîchère ou horticole;
- existence de serres;
- topographie : les plaines sont plus propices que les secteurs vallonnés;
- valeurs paysagères et naturelles : exclusion de secteurs dont la qualité paysagère ou la valeur naturelle est reconnue;

Elle tient également compte des projets inscrits dans le plan directeur cantonal, notamment :

- urbanisation;
- aménagement de pénétrantes de verdure.

Cette démarche de planification confirme la vocation maraîchère et horticole de la plaine de Veyrier - Troinex, de la plaine de l'Aire (communes de Bemex, Perty-Certoux, Confignon) et, partiellement, des communes de Bardonnex, Plan-les-Ouates, Collonge-Bellerive, Satigny. Un périmètre pour de nouvelles serres à Puplinge pourra être envisagé sur la base d'une demande, en concertation avec la commune.

A l'intérieur de ces périmètres l'implantation des constructions devra tenir compte des critères suivants :

- voies d'accès et organisation des circulations induites;
- distance suffisante par rapport aux siles bâtis et aux rivières;
- préservation d'un réseau écologique, en particulier dans la Plaine de l'Aire et dans le secteur de Bardonnex et Plan-les-Ouates.

Base légale

- LAT, art. 16a, al. 3.
- OAT, art. 38.

Contraintes et conflits	<p>Les zones agricoles spéciales sont incluses dans les surfaces d'assolement. Si ces secteurs venaient à être complètement occupés par des constructions et installations pour la production hors-sol, le quota cantonal de SDA de 8400 ha ne pourrait plus être garanti, puisque la construction d'une serre nécessite une modification de l'inventaire des surfaces d'assolement.</p> <p>La plupart des communes du canton ne sont donc pas concernées par la zone agricole spéciale, au risque de mécontenter certains agriculteurs qui se trouvent éloignés d'une telle zone et qui aimeraient développer une production hors sol. Il convient toutefois de préciser que la construction de serres qui n'excèdent pas ce qui peut être admis au titre du développement interne est possible en zone agricole en dehors des secteurs prévus pour ce type d'installations.</p> <p>L'exigence commerciale impose de rechercher, pour une installation de production, des délais rapides de planification.</p> <p>Le développement des serres peut compromettre des fouilles archéologiques.</p>
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MISE EN OEUVRE

Mesures engagées	<p>Etudes réalisées et en cours, publications</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inventaire de la zone agricole/ SITG. - Schéma d'aménagement de l'espace rural (DAEL, 2000). - Délimitation transitoire des secteurs d'implantation pour de nouvelles constructions et installations servant à la production non tributaire du sol (secteurs pour l'agriculture spéciale) selon les critères cités sous : "principes d'aménagement (schéma directeur cantonal, version 2001).
	<p>Procédures engagées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification de la LaLAT, suite à la révision de la LAT et de l'OAT.
Mesures proposées	<p>Etudes à entreprendre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etude complémentaire sur la base, notamment, d'une analyse paysagère du secteur de Bardonnex et Plan-les-Quates, de manière à prendre en compte les différents intérêts en présence. - Evaluation de l'aspect économique (micro et macro) de la délimitation des secteurs pour l'agriculture spéciale (DIAE, DAEL, milieux agricoles). - Evaluation et bilan des cas pratiques qui se poseront après l'adoption du plan directeur cantonal et de la loi modifiant la Lalat.
	<p>Actions à mener et mesures de coordination</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration de schémas directeurs, par l'administration cantonale, dans les grands secteurs pour l'agriculture spéciale (Plaine de l'Aire, Veyrier-Troinex) fixant les grandes lignes pour l'implantation de nouvelles serres associant les services concernés du DAEL, du DIAE et les milieux agricoles, coordination avec le projet de renaturation de l'Aire. - Favoriser et faciliter à terme le regroupement des installations de production dans les sites prévus à cet effet (remaniements fonciers, droits de superficie, assistance technique et financière). Instances concernées : DAEL, DIAE, milieux agricoles.

	<p>Procédures à engager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adoption de zones agricoles spéciales (plans d'affectation spéciaux) sur la base de requêtes déposées par les agriculteurs. - D'ici environ deux ans le Conseil d'Etat procédera à la réévaluation de la situation sur la base de l'expérience et des études complémentaires citées ci-dessus, afin de définir, le cas échéant, d'autres secteurs pour l'agriculture spéciale par le biais d'une modification mineure du plan directeur cantonal. 				
Coût, financement	<p>Les financements suivants seront à évaluer et à budgétiser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration de schémas directeurs. - Déplacements éventuels des entreprises en vue d'un regroupement. 				
Etat de la coordination	question en suspens				
Contribution au développement durable	<p>Effets environnementaux</p> <p>Le développement de serres est une atteinte au paysage et à la perméabilité du sol. La planification de leur implantation permet cependant de maîtriser ce problème.</p> <p>+ protection et préservation des sites naturels et des espaces verts</p> <p>- préservation de la biodiversité.</p> <p>- effet négatif + effet positif</p>				
	<p>Effets sociaux</p> <p>Le regroupement des serres nécessitera certains déplacements, voire la séparation entre résidence et lieu de travail pour certains agriculteurs.</p> <p>+ création d'emplois</p> <p>- mobilité.</p>				
	<p>Effets économiques</p> <p>La modernisation de l'agriculture qu'implique la culture hors sol autorise le maintien de ce secteur économique et son caractère concurrentiel.</p> <p>+ diversification des activités.</p>				
Processus d'adoption de la fiche	rédaction DAEL	approbation Conseil d'Etat	approbation Grand Conseil	approbation Confédération	modification
Version 1		24.1.2001			28.6.2001

ANNEXE 4

EXPOSÉ DES MOTIFS du PL 8487

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les modifications de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (ci-après LAT), intervenues le 20 mars 1998 et adoptées en votation populaire le 7 février 1999, de même que la nouvelle ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000 (ci-après OAT), portent pour l'essentiel sur les constructions et installations admissibles en conformité ou par voie dérogatoire à la zone agricole.

Le présent projet de loi vise à adapter la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, (L 130), au nouveau droit fédéral.

Il est nécessaire de dresser un bref aperçu, non exhaustif, de l'essentiel des modifications du droit fédéral intervenues et d'exposer la philosophie générale des modifications de la LaLAT proposées, avant d'en aborder le commentaire article par article.

Les grands axes de la révision de la LAT et de l'OAT

Pour l'essentiel, les révisions de la LAT et de l'OAT, entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2000, élargissent, d'une part, la notion de conformité à la zone agricole à des constructions et installations qui étaient considérées jusqu'à présent comme non conformes et, d'autre part, étendent les possibilités dérogatoires concernant les installations et constructions existantes.

On soulignera d'emblée que la marge de manœuvre laissée au législateur cantonal par le législateur fédéral est assez limitée. En effet, la plupart des nouvelles dispositions fédérales sont directement applicables, au point que seuls deux des articles de la modification de la LAT du 20 mars 1998 nécessitent une adaptation du droit cantonal. Il s'agit de :

- l'article 16a, relatif aux constructions et installations conformes à la zone agricole et qui traite de celles vouées à la production non tributaire du sol qui dépasse ce qui peut être admis au titre du développement interne ;
- l'article 24d, relatif aux constructions et installations non conformes à la zone agricole et qui traite du changement d'affectation de telles

constructions et installations sises hors zone à bâtir, pouvant être autorisées par voie dérogatoire.

Extension de la notion de conformité à la zone agricole

Selon l'ancien droit, les constructions et installations étaient considérées comme conformes à la zone agricole, pour autant qu'elles servent à une production tributaire du sol. Cette conception de base s'est élargie. La zone agricole traditionnelle subsiste, puisque selon l'article 16a, alinéa 1 LAT, « *sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice* ». In fine, cette disposition précise toutefois que « *cette notion de conformité peut être restreinte en vertu de l'art. 16, al. 3* », lequel dispose que « *dans leurs plans d'aménagement, les cantons tiennent compte de façon adéquate des différentes fonctions des zones agricoles* ».

Toutefois, avec le nouvel article 16a LAT et les articles 34 à 38 OAT, les conditions de production ne sont plus seules déterminantes pour juger de la conformité à la zone. Sont désormais considérées comme conformes à la zone agricole les constructions et installations qui servent à la production de produits agricoles, à leur préparation, à leur stockage et à leur commercialisation, dans le respect des conditions fixées par les dispositions précitées.

Développement interne - Articles 16, alinéa 2 LAT, 36 et 37 OAT

La notion de développement interne regroupe les cas dans lesquels « *un secteur de production agricole non tributaire du sol est adjoint à une exploitation tributaire de façon prépondérante du sol afin que la viabilité de l'exploitation soit assurée* »¹. En d'autres termes, le développement interne revient à accorder à un agriculteur la possibilité de développer une production non tributaire du sol complétant son activité traditionnelle, dans des limites précises et aux conditions fixées par l'OAT, et pour autant que le revenu escompté soit nécessaire pour assurer l'existence à long terme de l'exploitation.

Pour les constructions et installations servant à une production non tributaire du sol, celles-ci peuvent donc être implantées dans l'ensemble de la zone agricole, sauf mesures de protection particulières, pour autant qu'elles entrent dans le cadre du développement interne de l'exploitation.

¹ FF 1996 III 489.

Zone agricole spéciale - Articles 16a, alinéas 3 LAT et 38 OAT

Les constructions et installations servant à une production non tributaire du sol excédant ce qui peut être admis au titre du développement interne ne peuvent, en revanche, être implantées que dans les secteurs de la zone agricole qui auront été délimités à cet effet. A Genève, ce sont les serres qui sont avant tout concernées par cette disposition, dont la plupart abritent des cultures qui sont conduites dans des conditions correspondant à la production hors-sol. Dans une moindre mesure, cela pourrait également concerner les élevages intensifs d'animaux de rente.

Cette exigence de planification devrait se concrétiser à Genève par la délimitation de périmètres englobant les principaux secteurs maraîchers du canton et l'objectif est de faire figurer ces périmètres dans le plan directeur cantonal. Pour éviter l'implantation de serres dans des périmètres encore vastes et dévolus à la culture céréalière, il apparaît, en effet, judicieux d'admettre que les secteurs maraîchers existants conviennent tout particulièrement au développement de serres hors-sol propres à assurer la pérennité d'une production légumière dans le canton. Le plan directeur cantonal, qui est en préparation, sera transmis au Grand Conseil pour approbation au début 2001 et comprendra des propositions concrètes pour la délimitation de ces futures zones pour l'agriculture non tributaire du sol.

Le présent projet de loi retient globalement le modèle d'une planification positive. Il est prévu que l'adoption des plans délimitant les zones agricoles destinées à des constructions et installations excédant les limites d'un développement interne, au sens de l'article 16a, alinéa 3 LAT, que l'on appellera pour plus de commodité « zone agricole spéciale », relève de la compétence du Conseil d'Etat, comme c'est le cas pour la délimitation des zones de gravières au sens de l'article 20, alinéa 4 LaLAT, et non pas de celle du Grand Conseil.

Exceptions pour les constructions et installations hors de la zone à bâtir

Comme auparavant, des dérogations en zone agricole peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si l'implantation de ces constructions hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (art. 24 LAT, identique à l'ancien art. 24, al. 1 LAT). Le principe de base n'a donc pas changé.

Activités accessoires non agricoles - Articles 24b LAT et 40 OAT

En revanche, les révisions de la LAT et de l'OAT ont introduit une grande innovation par rapport aux possibilités offertes par l'ancienne législation en matière de dérogations hors de la zone à bâtir : elle consiste en la faculté pour les agriculteurs de développer une activité accessoire non agricole, dans des locaux existants qui ne sont plus nécessaires à l'agriculture, pour autant que, sans ce gain complémentaire, l'entreprise agricole soit condamnée à disparaître. Ces activités accessoires peuvent être de différente nature, pour autant que le caractère agricole de l'exploitation reste prédominant.

Parmi les exemples communément cités et qui figuraient dans les revendications principales des milieux agricoles lors des discussions qui ont précédé ces modifications du droit, il faut mettre en exergue le tourisme à la ferme, qui peut prendre différentes formes : chambres d'hôtes, gîte rural, camping, buvette. Il y a lieu de préciser que l'accueil à la ferme doit permettre une valorisation des produits agricoles du domaine ainsi que des environs, ce qui doit avoir pour conséquence d'assurer la pérennité de l'entreprise familiale.

L'aménagement d'un appartement et sa location pour des vacances à la campagne doit pouvoir être autorisé, au contraire d'une location à l'année qui ne saurait être assimilé à une activité accessoire.

D'autres activités accessoires dans le domaine de l'artisanat sont également envisageables.

Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et devenues non conformes à l'affectation de la zone - Articles 24c LAT, 41 et 42 OAT

Les dispositions légales existantes concernant les possibilités de transformation et d'agrandissement de constructions sises hors de la zone à bâtir ne modifieront pas fondamentalement les règles en vigueur à Genève. Il convient néanmoins de souligner que, désormais, les possibilités d'agrandissement d'un bâtiment dont l'affectation n'est pas conforme à la destination de la zone seront différentes selon qu'on utilise un volume existant ou selon qu'il s'agisse d'une véritable extension du bâtiment : la surface supplémentaire ne devra pas excéder 30 % de la surface existante (60 % dans le cadre de l'utilisation exclusive du volume existant, les travaux effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié) dans le

cas de l'utilisation d'un volume existant, mais ne devra pas dépasser dans tous les cas 100 m².

Constructions et installations à usage artisanal ou commercial sises hors de la zone à bâtir et devenues non conformes à l'affectation de la zone - Articles 37a LAT et 43 OAT

Les possibilités d'extension pour les installations artisanales ou commerciales existantes sises hors de la zone à bâtir sont les mêmes que pour les autres bâtiments visés par l'article 24c LAT, à l'exception de la limite maximale de 100 m² qui n'est plus impérative, si le besoin est démontré.

Exceptions de droit cantonal hors de la zone à bâtir - Article 24d LAT

Les nouvelles dispositions prévues par l'article 24d LAT ne sont pas applicables directement : elles ne peuvent l'être que par le biais d'une modification du droit cantonal, à laquelle vise précisément à procéder le présent projet de loi. Il s'agit des cas suivants :

Anciens bâtiments d'habitation agricoles

En vertu de l'article 24 d, alinéa 1 LAT, le droit cantonal peut autoriser l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. A l'avenir, il devrait donc être possible d'autoriser une personne étrangère à l'agriculture d'utiliser un ancien bâtiment de logement agricole, pour autant que sa nécessité pour l'agriculture ne puisse pas être démontrée.

Bâtiments dignes de protection

Une modification du droit cantonal est, en outre, également nécessaire pour permettre le changement complet d'affectation de bâtiments qui auront été jugés dignes de protection. Cette disposition inscrite dans la LAT est reprise de l'ancien article 24 OAT. Les possibilités offertes par cet article avaient déjà fait l'objet d'une concrétisation à Genève par le biais d'une modification du plan directeur cantonal.

Pour apprécier si un bâtiment doit être jugé digne de protection, le projet de loi prévoit que le fait pour celui-ci d'être au bénéfice d'une mesure de classement, d'une inscription à l'inventaire ou encore d'un plan de site en prévoyant le maintien, sera déterminant.

L'article 24d, alinéa 2, lettre b et alinéa 3 fixe les conditions auxquelles un changement d'affectation pourra être accordé.

Constructions dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé et constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage - Article 39 OAT

Il convient de mentionner que cette disposition, reprise de l'ancienne OAT, n'est pas applicable dans le canton de Genève. Selon la jurisprudence, notre canton ne connaît pas, en effet, d'habitat traditionnellement dispersé.

Commentaire article par article

D'une manière générale, les modifications envisagées de la LaLAT respectent la systématique de celle-ci et se contentent d'adapter strictement les dispositions de la LaLAT au nouveau droit fédéral, de façon simple.

Art. 20, al. 1, lettre c (nouvelle) - Conformité à la zone agricole

L'article 20, alinéa 1 lettre c renvoie simplement aux articles 34 et suivants de la nouvelle OAT, qui traite de façon détaillée les conditions que doivent remplir des constructions pour être conformes à la zone agricole. A noter que la notion d'activité agricole exercée à temps partiel peut être considérée comme conforme à la zone pour autant qu'elle procure à l'exploitant un revenu substantiel.

Art. 15, al. 2 et 20, al. 5 - Zone agricole spéciale

Ces dispositions visent à mettre en œuvre la notion de zone agricole spéciale, au sens des articles 16a, alinéas 3 LAT et 38 OAT, en tenant compte de l'ensemble des intérêts en cause, notamment la sauvegarde du paysage (art. 16, al. 1 LAT).

Le système retenu a déjà été décrit plus avant :

- désignation des secteurs envisageables et des principes applicables par le plan directeur cantonal (art. 20, al. 5) ;
- adoption ponctuelle de zones agricoles destinées à des constructions et installations excédant les limites d'un développement interne au sens de l'art. 16 a, al. 3 de la loi fédérale (art. 20, al. 5) ;
- attribution de la compétence d'adopter de telles zones au Conseil d'Etat, selon la procédure prévue pour les plans localisés de quartiers en zone ordinaire ;
- dérogation possible au principe de l'adoption préalable d'un plan de zone agricole spéciale pour les constructions et installations excédant les

limites d'un développement interne au sens de l'art. 16 a, al. 3, de la loi fédérale dont l'emprise est inférieure à 5000 m² (art. 20, al. 6).

Art. 22, al. 1 - Hameaux

La première phrase de cette disposition correspond à la version actuelle, à l'exception de la référence à l'article 24, alinéa 2 LAT ancien, supprimée au profit des articles 24a à 24d LAT. La seconde phrase de cette disposition, dont la conformité à l'ancien droit fédéral prêtait à discussion, est désormais devenue inutile en regard de la nouvelle réglementation fédérale et est dès lors supprimée.

Art. 26 - Dérogations en zone à bâtir

La section 5 de la LaLAT, consacrée aux dérogations, comporte trois articles (art. 26, 26 A et 27) qui mélangent les dérogations en zone à bâtir et les dérogations hors zone à bâtir.

Il est proposé de répartir les possibilités dérogatoires en deux catégories de dispositions, d'une part les dérogations en zone à bâtir (art. 26 nouvelle teneur), d'autre part les dérogations hors zone à bâtir (art. 27, 27A à 27D).

Le libellé du nouvel article 26, al. 1, relatif aux constructions en zone à bâtir, reste quasiment inchangé, la référence aux articles 20 à 22, qui concerne la zone agricole étant supprimée pour ne plus viser que les articles 18 à 19 LaLAT, ayant trait aux zones à bâtir. L'article 26 est complété d'un second et d'un troisième alinéa, qui correspondent exactement à l'actuel article 27 LaLAT, relatif aux constructions en limite de zone, en zone à bâtir. Cette dernière disposition est pour sa part supprimée dans sa teneur actuelle.

Art. 27 - Dérogations hors zone à bâtir

Cette disposition reprend l'actuel article 26, alinéa 2 LaLAT, lui-même fondé sur l'article 24 nouveau LAT (correspondant à l'ancien art. 24, al. 1 LAT), qui fixe les principes de base applicables aux dérogations hors zone à bâtir.

Art. 27A et 27B - Changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation et activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir

Ces dispositions, qui renvoient aux dispositions du droit fédéral applicables en la matière et à propos desquelles le législateur cantonal ne dispose d'aucune marge de manœuvre, n'appellent pas de commentaire

particulier. Les dispositions fédérales applicables sont rappelées par commodité pour le lecteur.

Art. 27C - Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et devenues non conformes à l'affectation de la zone

Les remarques précédentes valent également pour l'alinéa 1 de cette disposition. Quant à l'alinéa 2, il répond à la nécessité de fixer les normes applicables aux constructions autorisées par voie dérogatoire en zone agricole. Les constructions et installations à usage commercial devenues contraires à l'affectation de la zone agricole (art. 37a LAT) seront régies par les normes de la 4^e zone; les autres constructions seront régies par celles de la 5^e zone, ce qui correspond à la solution retenue par l'actuel art. 26A, al. 1 LaLAT.

Art. 27D - Exceptions de droit cantonal hors zone à bâtir

La présente disposition vise à exploiter au maximum les possibilités de dérogation octroyées au droit cantonal par l'article 24d de la loi fédérale. L'alinéa 1, relatif à l'utilisation de bâtiments d'habitation agricole conservés dans leur substance à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, renvoie simplement aux conditions fixées par l'article 24d, alinéas 1 et 3 de la loi fédérale. Quant à l'alinéa 2, relatif au changement complet d'affectation de constructions ou d'installations dignes d'être protégés, il précise la notion de mesure de protection au sens 24d, alinéa 2, lettre a, de cette même loi.

Tels sont en substance, Mesdames et Messieurs les députés, les motifs qui nous conduisent à soumettre à votre bienveillante attention le présent projet de loi.