

*Date de dépôt : 12 janvier 2010*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Presinge (création d'une zone 4B protégée) à la route de la Louvière**

**Rapport de M<sup>me</sup> Anne Mahrer**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Déposé par le Conseil d'Etat le 28 août 2009, le projet de loi 10530 a occupé la Commission de l'aménagement du canton le 14 octobre et le 4 novembre 2009 sous la présidence de M. Michel Ducret.

Le département était représenté lors de ces séances par :

- M<sup>me</sup> Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice générale de l'aménagement du territoire (DT) ;
- M. Xavier de Rivaz, Service des plans d'affectation et des requêtes (DT) ;
- M. Jacques Moglia, Service des plans d'affectation (DT) ;
- M. Jean-Charles Pauli, Unité juridique de l'aménagement du territoire (DT) ;
- M. Dimitri Zufferey a rédigé les procès-verbaux.

Nous remercions toutes ces personnes pour leur collaboration active.

## Situation du périmètre

Le présent projet de modification des limites de zones concerne le territoire de la commune de Presinge. Il consiste en une petite extension de la zone 4B protégée dans l'optique de réaliser des logements.

Le périmètre en question est situé à la route de la Louvière, entre les chemins des Cordonniers et des Blessonniers, dans la continuité du hameau de Presinge-Dessus. Il s'étend sur une partie de la parcelle N° 2221, feuille cadastrale N° 33, actuellement affectée à la zone agricole. Cette parcelle est en mains privées.

Le déclassement ne concerne qu'une partie de la parcelle N° 2221 en zone 4B protégée, **soit environ 715 m<sup>2</sup>**, et permettra la réalisation de quelques logements, en lieu et place de volumes situés en zone agricole, aujourd'hui désaffectés et sans intérêt du point de vue patrimonial.

Cette extension modeste en zone 4B protégée porte sur un terrain qui n'est plus affecté à l'agriculture et déjà occupé par des constructions. Parallèlement, cette solution permet de préserver dans de meilleures conditions deux bâtiments dignes de protection qui feront l'objet d'une inscription à l'inventaire.

Les exigences fixées par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ne permettent pas de modifier l'affectation des constructions existantes, qui seraient alors appelées à se dégrader, sans en passer au préalable par une modification des limites de zones.

Le Conseil municipal de la commune de Presinge a par ailleurs donné un préavis favorable (8 oui, 1 abstention) en date du 15 juin 2009 au présent projet de loi.

## Bref rappel de la situation actuelle

En 2000, à la suite d'une étude portant essentiellement sur les différents hameaux de la commune, il a été convenu de déclasser Presinge-Dessus en zone 4B protégée, conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) dans son ancienne teneur.

Par l'intermédiaire du plan N° 29003, adopté par le Grand Conseil le 13 avril 2000, deux zones 4B protégées, aux périmètres tracés au plus près des édifices existants, ont ainsi été créées, alors même que l'étude recommandait une zone unique intégrant l'ensemble des constructions existantes. L'office du patrimoine et des sites avait alors jugé que l'espace de transition entre les noyaux bâtis centrés autour de la route de la Louvière,

d'une part, et du chemin des Blessonniers, d'autre part, était digne d'être maintenu. Le degré de sensibilité OPB III avait alors été attribué à ces deux périmètres.

### **Discussion en commission**

En préambule, à la demande du président, M. Jean-Charles Pauli apporte quelques explications concernant l'opposition déposée par un voisin. Le traitement détaillé de cette opposition figure dans ce rapport et démontre avec précision qu'elle est infondée.

Ce projet de loi ne soulève pas d'objection au sein de la commission.

La discussion porte essentiellement sur le gabarit, un étage sur rez-de-chaussée et, selon l'exposé des motifs, sur l'impossibilité d'envisager des prises de jour dans la toiture en cas d'aménagement des combles. Un commissaire libéral considère ces restrictions injustifiées et souhaite obtenir des explications. Il est observé que cette restriction ne concerne en fait que certains bâtiments compris dans le périmètre de l'actuelle zone 4B protégée adoptée en l'an 2000 et n'est pas reprise en tant que telle par le plan et le texte du projet de loi. Le président précise que le Département du territoire est chargé uniquement d'établir le plan de zone sur la base des recommandations de l'Office du patrimoine et des sites, ce qui ne préjuge pas des conditions qui pourront être exigées pour les constructions à ériger dans le périmètre de cette zone, lesquelles seront, en fonction du préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites, appelées à jouer un rôle important dans ce type de zone.

L'audition de l'Office du patrimoine et des sites est mise aux voix et acceptée par 5 voix pour (3 S, 2 R) 4 contre (3 L, 1 UDC) et 2 abstentions (2 Ve).

### **Audition de M<sup>me</sup> Isabelle Schmid Bourquin, collaboratrice de l'Office du patrimoine et des sites**

Le président souhaite entendre la représentante de l'office sur l'évaluation du dossier. Un député libéral rappelle en quelques mots ce qui a motivé cette audition.

M<sup>me</sup> Isabelle Schmid Bourquin présente brièvement la position de l'Office du patrimoine et des sites et répond aux questions des commissaires.

Elle précise que le choix du gabarit correspond à celui de la ferme voisine et préconise les prises de jour dans les murs pignons, dans le respect de

l'existant. Elle insiste également sur l'importance du maintien, dans ce projet, de la césure verte.

A ce stade, seule une demande de renseignements a été déposée. Il n'est pas exclu, dans le projet définitif, que les combles soient aménagés.

A ce propos, la commission tient à préciser qu'un exposé des motifs ne peut pas faire office de prescriptions en matière de prises de jour en toiture.

Avant de passer au vote, une commissaire des Verts s'interroge sur le futur développement de Presinge. M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud répond qu'un projet est prévu au centre du village, projet qui prévoit près de 100 logements. Le département a délivré un préavis favorable.

L'agrandissement de l'EMS est également évoqué. Il est actuellement en suspens.

### **Traitement de l'opposition**

Par lettre du 5 octobre 2009, M<sup>me</sup> Janine Remor a déclaré former opposition à ce projet de loi. A l'appui de son opposition, M<sup>me</sup> Janine Remor se réfère aux motifs contenus dans la lettre d'observation envoyée par son avocat en date du 2 mars 2009.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT<sup>1</sup>, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de trente jours à compter de la première publication.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut être admise qu'à la condition expresse que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan n° 29686-531, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux. Tel est le cas de la parcelle n° 2223 de la commune de Presinge, très proche du périmètre du projet de plan précité, propriété de M<sup>me</sup> Janine Remor, qui dispose à ce titre de la qualité pour agir.

Partant, l'opposition formée par M<sup>me</sup> Janine Remor est recevable à la forme.

Au fond, la zone 4B protégée créée par le plan n° 29003-531, visé à l'article 1 de la loi du 13 avril 2000, modifiant les limites de zones de la commune de Presinge selon la loi n° 8080, reposait sur le principe essentiel

---

<sup>1</sup> *Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; LaLAT)*

de la création d'une césure, maintenue en zone agricole, séparant deux groupes de terrains déclassés. Cette solution permettait de bien définir les différents groupes de bâtiments formant le hameau dit de Presinge-Dessus, ainsi qu'il ressort du préavis de la Commission des monuments et des sites (ci-après CMNS) du 3 novembre 1998. Cela permettait d'éviter la création d'une zone 4B protégée d'un seul tenant, comme il avait été envisagé dans un premier temps. Si les deux bâtiments existants sur l'actuelle parcelle n° 2221, portant n°s 237 et 238, n'ont alors pas été inclus dans le périmètre de cette zone, c'est uniquement en raison de leur absence d'intérêt du point de vue de la protection du patrimoine.

Le 4 mai 2007, la propriétaire de la parcelle n° 221, feuille 33 de la commune de Presinge, a déposé une demande de renseignement visant à la construction d'un bâtiment rural pour deux logements, impliquant la démolition des deux bâtiments précités n°s 237 et 238.

Comme l'a exposé le département en charge de l'aménagement dans son courrier du 8 avril 2008 adressé à l'avocat de l'opposante, une analyse approfondie effectuée dans ce cadre a alors mis en évidence que l'agrandissement et la transformation du bâtiment n° 236, situé au sein de la zone à bâtir existante, en vue d'y réaliser quelques logements, auraient impliqué des transformations de ce bâtiment non souhaitables et insatisfaisantes du point de vue de la protection du patrimoine. C'est le lieu de préciser que, selon l'Office du patrimoine et des sites, ce bâtiment – un hangar au bénéfice d'une note de 4+ au Recensement architectural du canton de Genève – doit être conservé dans la mesure où il contribue directement à l'identité spatiale, ainsi qu'aux qualités patrimoniales du site, ce qui constitue une contrainte très importante en vue de l'affecter à du logement.

Parallèlement, le changement d'affectation et la transformation des bâtiments n°s 237 et 238, sis en zone agricole, toujours en vue d'y réaliser des logements, s'avéraient difficiles pour ne pas dire impossibles en regard des normes fédérales régissant la zone agricole et ses exceptions et n'auraient pas non plus présenté toutes les garanties souhaitables sous l'angle de la protection du site.

Partant, une légère extension de la zone 4B protégée portant sur ces deux bâtiments et leur espace de dégagement est apparue comme une solution adéquate, dans la mesure où elle réservait à la fois la possibilité d'édifier un bâtiment de type rural pour deux logements et la préservation dans des conditions optimales du bâtiment n° 236, sans travaux de transformation. Cette solution permet de préserver au mieux l'ensemble des intérêts en présence, en particulier l'intérêt privé de la propriétaire à valoriser son bien-fonds et l'intérêt public à la création – certes modeste en l'occurrence – de

logements et surtout à la préservation de bâtiments dignes de protection. C'est le lieu de préciser que tant le bâtiment n° 236 que le bâtiment n° 435, sis dans la zone 4B protégée actuelle, feront à terme l'objet d'une mesure d'inscription à l'inventaire, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi.

En outre, la modification des limites de zones ne contrevient aucunement à l'article 21, alinéa 2, LAT et à la jurisprudence relative à cette disposition. Depuis l'adoption, en avril 2000, de la loi instituant les deux zones 4B protégées à Presinge-Dessus, l'on peut raisonnablement considérer que les circonstances se sont sensiblement modifiées. En effet, un examen plus approfondi des lieux portant sur des projets concrets de constructions a été effectué, qui a débouché sur la solution précitée de l'extension de la zone 4B protégée existante tout en préservant la césure entre les deux groupes de terrains sis dans cette zone. Cette solution a obtenu l'aval du service des monuments et des sites (ci-après SMS), qui a délivré un préavis favorable à la modification des limites de zones querellée en date du 26 juin 2008, ainsi que de la CMNS en date du 20 mai 2008. En outre, non seulement la situation du marché immobilier a empiré, mais le Plan directeur cantonal, dans sa version mise à jour en 2006, propose de nouvelles orientations en matière d'aménagement du territoire et, en particulier, de politique du logement.

Ce document fait ainsi le constat que les zones à bâtir de certains villages, dont Presinge (cf. Fiche 2.06), sont en voie de saturation, et qu'à ce titre une « évolution raisonnable » de ceux-ci par modification des limites de zones peut être envisagée. L'analyse circonstanciée du site précité ainsi que l'ensemble de ces éléments légaux et conjoncturels nouveaux, autant que la volonté de résoudre la crise du logement, mais aussi de maintenir le dynamisme et l'animation socio-culturelle des villages, justifient en fin de compte la légère adaptation du régime des zones proposée.

C'est en effet le lieu de relever que l'extension de la zone 4B protégée pérennise la césure actuelle entre les deux ensembles bâtis de Presinge-Dessus et préserve les vues et les dégagements sur les espaces agricoles alentour, ce qui respecte l'enjeu principal de la création de deux zones à bâtir distinctes lors du déclassement opéré en avril 2000. C'est la raison pour laquelle le SMS a délivré un préavis favorable à la modification de zone proposée, comme dit plus avant. Cette extension ne fait qu'intégrer deux volumes aujourd'hui déjà existants et au bénéfice de la garantie de la situation acquise (art. 24c LAT), rendant par là même possible un projet qui n'apportera pas de transformations substantielles en termes d'emprise au sol.

Par ailleurs, tout projet de construction en zone 4B protégée est soumis à la CMNS, ce qui constitue une garantie de qualité en vue d'une intégration

harmonieuse au tissu bâti. C'est dire que l'adaptation des limites de zones proposée ne fait que compléter le dispositif de protection existant, en garantissant la protection actuelle des qualités du site, qui est ainsi assurée.

Il résulte de ce qui précède que l'opposition est infondée et doit être rejetée.

### **Vote de la commission**

Le président met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 10530

Pour : 10 (2 S, 1 Ve, 2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC)

*L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité*

Le président met aux voix l'ensemble des articles du projet de loi

Pour : 10 (2 S, 1 Ve, 2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC)

*L'ensemble des articles est accepté à l'unanimité*

Le président met aux voix le projet de loi dans son ensemble

Pour : 10 (2 S, 1 Ve, 2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC)

*Le projet de loi est adopté à l'unanimité*

### **Conclusion**

En conséquence, la commission de l'aménagement vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à confirmer son vote unanime en faveur de ce projet de loi.

## **Projet de loi (10530)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Presinge (création d'une zone 4B protégée) à la route de la Louvière**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan N° 29686-531, dressé par le département du territoire le 28 mai 2008, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Presinge (création d'une zone 4B protégée), à la route de la Louvière, est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

### **Art. 2 Degré de sensibilité**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B protégée créée par le présent projet de loi.

### **Art. 3 Opposition**

L'opposition à la modification des limites de zones formée par Mme Janine Remor est rejetée pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

### **Art. 4 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29686-531 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



