

*Date de dépôt : 8 juin 2015*

## **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 Bardonnex (création d'une zone de développement 4B destinée au logement et aux activités sans nuisances), à la route d'Annecy, dans le village de Croix-de-Rozon**

### **Rapport de M<sup>me</sup> Martine Roset**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement a traité de ce projet de loi les 11 mars et 3 juin 2015.

M<sup>me</sup> Girault, directrice générale de l'office de l'urbanisme/DALE, et M. Pauli, secrétaire adjoint, attaché à la direction générale de l'office de l'urbanisme/DALE, ont accompagné les discussions de la commission. Les procès-verbaux ont été tenus par M. Chiriatti. Qu'ils soient tous ici remerciés.

### **Présentation du projet de loi par le département**

Le périmètre concerné est situé à l'extrémité ouest de la commune de Bardonnex, en bordure de la frontière française. Ce périmètre de modification de zone correspond à 16'700 mètres carrés actuellement en zone agricole dont environ 11'500 m<sup>2</sup> de SDA. Ces parcelles ont été identifiées dans l'étude des parcelles agricoles enclavées sur 3 cotés par une zone constructible. Concernant le parcellaire il est en main privée.

L'étude directrice a identifié un potentiel de 80 logements et d'environ 3'500 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités. Cette modification de zone est conforme au Plan directeur cantonal 2030 qui identifie ce périmètre, de même que le plan

directeur communal. L'enquête publique d'opposition n'a donné lieu à aucune opposition.

Concernant l'IUS, l'image directrice donne un IUS de 0.8 ce qui donne un indice de densité d'environ 1. A la demande d'un député, il est précisé que le PLQ, qui est obligatoire en zone de développement, va affiner cette densité. La partie activités du projet permettra de former un écran anti-nuisances avec la route départementale voisine.

### **Audition de M. Alain Walder, maire de la commune de Bardonnex**

M. Walder indique que le conseil municipal a préavisé favorablement cette modification de zone. M. Walder dit que le canton est venu informer la commune en 2008 au sujet de l'inventaire « parcelle enclavée » qui était en cours d'élaboration. Cette parcelle a été identifiée et il a été dit que s'il n'y avait pas d'objection, le canton ferait une étude de faisabilité. La problématique de la commune s'est arrêtée ici. Ensuite, la commune a reçu différents éléments et M. Walder suppose que le canton a fait les démarches nécessaires pour rencontrer les propriétaires. Il précise que la commune n'a pas fait d'autres démarches. Néanmoins, M. Walder connaît les propriétaires et sait qu'ils sont d'accord avec la création de ces bâtiments.

Une députée UDC relève qu'une parcelle voisine est dans la ligne de mire pour créer une boucle de rebroussement TPG, elle demande pourquoi, cette boucle n'est pas prévue sur ce périmètre ? M. Walder répond que cette boucle a pour but de desservir le village de Landecy et non ce périmètre. Néanmoins, cela mériterait d'être étudié au stade du PLQ afin de mieux desservir ce périmètre.

Pour revenir à ce déclassement, M. Walder, affirme la volonté communale d'offrir des logements supplémentaires, notamment aux enfants de la commune et ce déclassement en zone de développement va dans ce sens.

En réponse à une députée PLR, M. Walder précise qu'il ne serait pas opposé à une meilleure densification de ce périmètre.

A l'issue des auditions et au vu du moratoire imposé par la modification du 1<sup>er</sup> mai 2014 de la LAT, la commission décide d'attendre l'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral avant de voter ce PL.

### **3 juin, discussion de la commission**

Le Plan directeur cantonal 2030 ayant été approuvé par le Conseil fédéral, la commission peut reprendre ses travaux. A noter que cette approbation est

assortie d'une série de condition dont une meilleure densification des périmètres déclassés.

A ce sujet, une députée PDC se demande pourquoi ce périmètre n'a pas été proposé en 4A plutôt qu'en 4B, cela d'autant plus que le périmètre est en contrebas du village de Landecy ? Néanmoins, elle précise qu'elle ne s'opposera pas à cette modification de zone

Le département répond qu'il est toujours possible de déroger aux gabarits lors de l'élaboration du PLQ.

Le Président a longuement examiné le rapport de l'ARE sur le Plan directeur cantonal, qui était aussi la résultante du vote sur la modification de la LAT. Il a notamment examiné les nouvelles conditions de l'art. 15, et plus précisément de la let. d de l'al. 4 concernant la disponibilité du terrain d'un point de vue juridique qui est difficile à interpréter. Puisqu'il s'agit du premier projet qui est déclassé depuis la fin du moratoire, le Président souhaite avoir des informations quant à l'interprétation de cette condition par le département.

M<sup>me</sup> Girault précise qu'une idée est actuellement en discussion qui consiste à introduire systématiquement l'utilité publique dans le cadre des modifications de zones. La réforme du PLQ a introduit des outils qui permettront d'avoir une meilleure maîtrise foncière. En effet, des cessions fiduciaires sont possibles et il y a un droit d'expropriation des droits à bâtir. Cependant, cette expropriation doit être précédée d'une déclaration d'utilité publique ce qui n'est pas le cas dans ce projet qui est antérieur à la réforme du PLQ.

M. Pauli ajoute que si cette loi était adoptée par le Grand Conseil, un recours de l'ARE est possible car la zone agricole est touchée. Il est possible de dire que le PLQ fera office de classement en zone à bâtir et qu'il devra répondre à la condition de la disponibilité juridique. Le problème ne se pose pas pour les zones de développement industriel car la loi dit que lorsque l'on fait le plan directeur de zone industrielle, sa mise en œuvre est d'utilité publique. Or, pour les PLQ, la chose est plus délicate. M. Pauli dit qu'il existe deux solutions : il est possible soit d'actionner la loi sur le remembrement foncier urbain (mais cela n'a jamais été fait), soit de compter sur les art. 7 et 8 de la loi générale sur le logement qui prévoit un délai de cinq ans après la création du PLQ à la suite duquel, sans construction du propriétaire, l'Etat ou la commune peuvent acquérir les terrains (cela ne concerne que les terrains et pas les droits à bâtir et l'Etat ne peut pas exproprier au profit d'un tiers qui construirait ensuite). M. Pauli ne sait pas si ces instruments sont suffisants au regard de ce qui est demandé par le droit

fédéral. Il y a donc actuellement un doute à ce propos mais cela ne bloque pas formellement l'adoption d'une loi de zone de développement. M. Pauli donne l'exemple du canton de Neuchâtel où des dispositions permettent, sous certaines conditions, d'exproprier la personne qui ne construit pas après un certain délai. Pour l'instant, le département n'est pas encore arrivé au bout de sa réflexion car le sujet est délicat mais le canton de Genève, par rapport à d'autres cantons, dispose de bons instruments même s'ils ne sont pas encore suffisants. M. Pauli ajoute qu'il y a des avis de droit concernant cette disponibilité juridique mais ce sujet est encore en friche... Cependant, il est certain qu'un simple engagement d'un propriétaire n'est pas suffisant.

M. Pauli indique que ce projet de loi peut être voté en l'état et par rapport à un éventuel grief sur la disponibilité, il serait possible de dire que cette condition ne doit pas être remplie au stade de la modification de zone en raison du PLQ à venir.

Au vu de ce qui précède et en l'absence d'opposition des deux propriétaires, la commission décide de voter ce PL. Elle est néanmoins consciente que ce PL est le premier à être accepté sous l'égide du nouveau plan directeur cantonal et des réserves émises par la Confédération qui engendre un droit de regard de l'ARE sur tous les déclassements de zone agricole.

### **Vote de la commission**

Vote d'entrée en matière sur le PL 11467 :

Pour : 15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)  
 Contre : --  
 Abstentions : --

L'entrée en matière est **acceptée**.

### **Vote final sur le PL 11467**

Pour : 14 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)  
 Contre : --  
 Abstentions : 1 (1 EAG)

Le PL 11467 est **accepté**.

*La commission demande les extraits (III) pour la catégorie de débat.*

## **Projet de loi (11467)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone de développement 4B destinée au logement et aux activités sans nuisances), à la route d'Annecy, dans le village de Croix-de-Rozon**

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° 29909-505 dressé par le département de l'urbanisme le 7 mai 2012, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone de développement 4B destinée au logement et aux activités sans nuisances), à la route d'Annecy, dans le village de Croix-de-Rozon, 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**

<sup>1</sup> Conformément 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 développement 4B destinée au logement et aux activités sans nuisances, créée par le plan visé à l'article 1. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

<sup>2</sup> Les valeurs de planification devront être respectées.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29909-505 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

## BARDONNEX

Feuille Cadastre N° 14.

Parcelles N°s 3368, 3370, 3371,  
et pour partie 3369, 4251, 4252 et DP 4421.

# Modification des limites de zones

## ROUTE D'ANNECY



**Zone de développement 4B destinée au logement et aux activités sans nuisances**  
DS OPB II



**Zone préexistante**

## PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

| <b>Echelle</b>       | <b>1 / 2500</b>                  | Date       | 07.05.2012 |
|----------------------|----------------------------------|------------|------------|
|                      |                                  | Dessin     | mandat     |
| <b>Modifications</b> |                                  |            |            |
| Indice               | Objets                           | Date       | Dessin     |
|                      | Modif. suite à enquête technique | 03.12.2012 | FaD        |
|                      | Modif. suite consultation SABRA  | 05.06.2013 | FaD        |
|                      |                                  |            |            |
|                      |                                  |            |            |
|                      |                                  |            |            |
|                      |                                  |            |            |
|                      |                                  |            |            |
|                      |                                  |            |            |
|                      |                                  |            |            |
|                      |                                  |            |            |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Code GIREC                            |                   |
| Secteur / Sous-secteur statistique    | Code alphabétique |
| <b>05 - 00 - 040</b>                  | <b>BDX</b>        |
| Code Aménagement (Commune / Quartier) |                   |
| <b>505</b>                            |                   |
| Plan N°                               |                   |
| Archives Internes                     | <b>29909</b>      |
| Indice                                |                   |
| CDU                                   |                   |
| <b>711.6</b>                          |                   |

