

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 27 juillet 2017*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone sportive, d'une zone de verdure, d'une zone 4B protégée et d'une zone affectée à de l'équipement public au lieu-dit « Compesières »)**

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° 29992-505 dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 25 novembre 2015 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone sportive, d'une zone de verdure, d'une zone 4B protégée et d'une zone affectée à de l'équipement public au lieu-dit « Compesières »), est approuvé.

<sup>2</sup> Les constructions à édifier dans la zone affectée à de l'équipement public visée à l'alinéa 1 sont soumises aux normes constructives applicables à la 4<sup>e</sup> zone rurale.

<sup>3</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 Utilité publique**

<sup>1</sup> La réalisation de locaux communaux sur les parcelles N<sup>os</sup> 13855 et 13858 comprises dans le périmètre de la zone 4B protégée et sur la parcelle N° 13852 comprise dans le périmètre de la zone affectée à de l'équipement public, créées par le plan N° 29992-505 visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

<sup>2</sup> La réalisation d'équipements sportifs sur la parcelle N° 13868 comprise dans le périmètre de la zone sportive créée par le plan N° 29992-505 visé à

l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

<sup>3</sup> En conséquence, l'acquisition des immeubles et des droits nécessaires à ces réalisations peut être poursuivie par voie d'expropriation.

### **Art. 3 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 sportive, de la zone de verdure, de la zone 4B protégée et de la zone affectée à de l'équipement public, créées par le plan visé à l'article 1.

<sup>2</sup> Pour les nouvelles zones à bâtir, les valeurs de planification devront être respectées.

### **Art. 4 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29992-505 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain- Rive gauche

## BARDONNEX

Feuille Cadastrale No : 33

Parcelles : 4723, 13852, 13853, 13855,  
13856, 13857, 13858, 13859, 13861, 13862,  
13867, 13868, 13869 et partiellement 13854.

# Modification des limites de zones Au lieu-dit Compesières

	Zone affectée à de l'équipement public DS OPB II
	Zone 4B protégée DS OPB II
	Zone sportive DS OPB II
	Zone de verdure DS OPB II

## PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

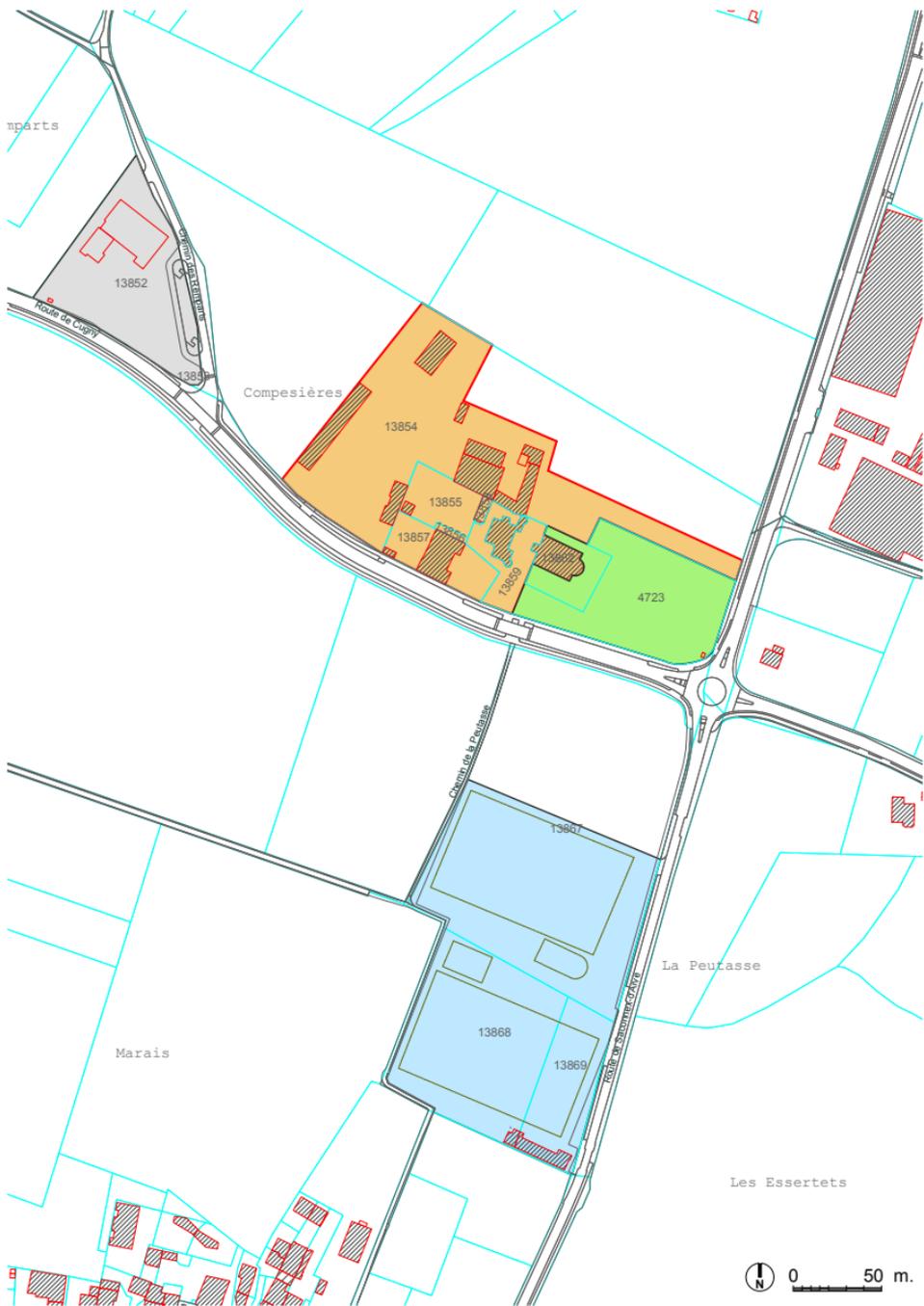
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle 1 / 2500</b>		Date 25 Nov 2015	
		Dessin MA	
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse technique	25.07.2016	MA
	Nouvelle zone et emprise 4B protégée	14.09.2016	MA
	Modification suite enquête technique 2	08.11.2016	MA

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>05-00-020/060</b>	<b>BDX</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>505</b>	
Plan N°	
Indice	
Archives Internes	<b>29992</b>
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Situation du périmètre**

Le périmètre faisant l'objet du projet de modification des limites de zones N° 29992-505, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 25 novembre 2015, est situé au nord de la commune de Bardonnex, au lieu-dit « Compesières », feuille cadastrale N° 33. Il est délimité par la route de Saconnex-d'Arve à l'est, la limite communale entre Plan-les-Ouates et Bardonnex, et se prolonge de part et d'autre de la route de Cugny.

Ce périmètre, d'une superficie totale d'environ 51 221 m<sup>2</sup>, est constitué des parcelles N<sup>os</sup> 13853, 13856, 13857, 13859, 13861, 13869, 4723 et, pour partie, des parcelles N<sup>os</sup> 13854 et 13867 (propriétés de la commune) et des parcelles N<sup>os</sup> 13852, 13855, 13858, 13862 et 13868 (propriétés de la paroisse de Compesières). Celles-ci sont toutes en zone agricole. Seules les parcelles N<sup>os</sup> 13854 et 13868 figurent en partie (1 000 m<sup>2</sup>) à l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (SDA).

### **2. Contexte**

Le présent projet de modification des limites de zones est lié au projet de plan de site de Compesières N° 29993-505, élaboré en parallèle et qui concerne une plus grande surface. Les parcelles formant le périmètre qui fait l'objet du présent projet de loi de modification de zones sont incluses dans celui du projet de plan de site.

Ce projet de plan de site, mené conjointement par la commune de Bardonnex et l'office du patrimoine et des sites, est mentionné dans la fiche d'action n° 3 sur le thème de l'urbanisation du Plan directeur communal (PDCOM) de Bardonnex, adopté par le Conseil municipal le 31 mars 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 17 juin 2009, intitulée « définir l'avenir du site patrimonial de Compesières ».

Les objectifs poursuivis par ce projet de plan de site sont, d'une part, la mise en œuvre des projets de réhabilitation et d'aménagement de la commune, tels la rénovation de certains bâtiments afin d'assurer leur pérennité et la réalisation d'un nouvel établissement scolaire et, d'autre part,

la préservation du site de Compesières qui figure à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), pour l'ensemble de ses qualités architecturales, paysagères et historiques.

### 3. Objectifs du projet de loi

Le présent projet de modification des limites de zones poursuit deux axes principaux :

- la mise en conformité du régime des zones existantes avec l'utilisation actuelle des parcelles et bâtiments qui s'y trouvent. En effet, aujourd'hui, les bâtiments scolaires, la mairie, l'auberge communale, l'église et son cimetière, ainsi que les activités sportives se trouvent en zone agricole;
- la mise en valeur et la réhabilitation du site de Compesières par la création de 3 pôles : civique, scolaire et sportif.

### 4. Situation existante

#### *a) Ecole de Compesières*

L'établissement scolaire de la commune, soit le bâtiment N° 425 qui se trouve sur la parcelle N° 13857 sise en zone agricole, date de 1900. Celui-ci ne répond plus aux normes et exigences actuelles du département de l'instruction publique, de la culture et du sport (surface des classes de 50 m<sup>2</sup> et manque de locaux annexes).

En 1982, pour faire face à une première pénurie de locaux, la commune a construit un pavillon provisoire de 2 classes (bâtiment N° 877) sur la parcelle N° 13854, sise également en zone agricole.

En 2010, faute de place, la commune est autorisée à construire, toujours sur la parcelle N° 13854, 4 classes provisoires pour une durée limitée à 8 ans (soit jusqu'en 2018) : il s'agit du bâtiment N° 1414.

Le pavillon provisoire de 1982 est alors affecté aux activités parascolaires, fréquentées par plus de 80 enfants à midi et le soir, soit presque la moitié des effectifs.

La salle de gymnastique (bâtiment N° 736) a été bâtie en 1975 sur la parcelle N° 13852 lors de la construction du centre communal et de l'auberge de Compesières. Elle se trouve à une distance d'environ 270 mètres du reste des équipements scolaires.

Tous ces bâtiments sont aujourd'hui sur des terrains situés en zone agricole.

### ***b) La ferme et ses dépendances***

La ferme de Compesières est composée des bâtiments N<sup>os</sup> 224, 225, 226, 537 et 1140, tous situés sur la parcelle N<sup>o</sup> 13854 actuellement en zone agricole.

Cette parcelle a été acquise par la commune en 1992 pour y construire une nouvelle école. Ce projet n'ayant jamais vu le jour, les volumes existants sont aujourd'hui utilisés en partie comme un dépôt communal. Au vu de leur état de dégradation avancé, les volumes restants sont vides et inexploitable.

### ***c) Le hangar***

Lieu de stockage agricole à ses origines, le hangar, soit le bâtiment N<sup>o</sup> 534 situé sur la parcelle N<sup>o</sup> 13854 sise en zone agricole, est aujourd'hui le lieu de rassemblement et de fête des habitants des villages qui composent la commune (Bardonnex, Charrot, Compesières, Croix-de-Rozon et Landecy).

### ***d) Le cimetière***

Le cimetière de Compesières s'étend sur les parcelles N<sup>os</sup> 13861 et 4723, toutes deux en zone agricole.

### ***e) Le site dédié au sport***

Actuellement, les parcelles N<sup>os</sup> 13868, 13869 et pour partie la parcelle N<sup>o</sup> 13867 sont occupées par deux terrains de football et un bâtiment qui fait office de vestiaires, de buvette de stade et de stockage de matériel d'équipements sportifs.

Ce site sportif existant possède une dimension intercommunale dans la mesure où la commune de Troinex a établi une convention avec le Compesières FC. A noter également que le FC Perly-Certoux a conclu un partenariat avec le Compesières FC pour l'utilisation des infrastructures sportives. En outre, le club accueille des footballeurs de France voisine.

Les terrains et le bâtiment sont en zone agricole.

## **5. Situation future**

### ***a) Ecole de Compesières***

Un nouveau bâtiment, composé de classes scolaires et de locaux annexes, devient nécessaire et urgent. Il est prévu à côté de la salle de gymnastique existante (bâtiment N<sup>o</sup> 736), sur la parcelle N<sup>o</sup> 13852. Sa construction permet, d'une part, de supprimer les bâtiments provisoires se trouvant sur la parcelle N<sup>o</sup> 13854 et, d'autre part, de regrouper les équipements publics pour des questions évidentes d'organisation. Le secteur sera donc classé en zone affectée à de l'équipement public. Selon l'article 19, alinéa 8, de la loi

d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (rs/GE L 1 30; LaLAT), les constructions édifiées dans les zones affectées à de l'équipement public sont soumises aux dispositions applicables à la 3<sup>e</sup> zone, sauf disposition contraire de la loi de modification des limites de zones concernée. Le présent projet de loi de modification des limites de zones prévoit de soumettre aux dispositions applicables à la 4<sup>e</sup> zone rurale les constructions édifiées dans la zone affectée à de l'équipement public créée par le plan visé à son article 1, alinéa 1, en raison du contexte, de la proximité du périmètre avec un site d'intérêt national et patrimonial ISOS et du fait que les parcelles formant le périmètre concerné sont incluses dans celui d'un projet de plan de site .

Cela permet également de reconvertir les 8 classes de 50 m<sup>2</sup> du bâtiment « 1900 » sis sur la parcelle N° 13857 formant l'ancienne école de Compesières en locaux dédiés aux activités parascolaires, en remplacement du bâtiment sis sur la parcelle N° 13854. Il est également envisagé la création d'une garderie et de salles pour les sociétés communales. Le secteur sera affecté à la zone 4B protégée.

#### ***b) La ferme et ses dépendances***

Une rénovation de l'ensemble est urgente au vu de l'état de dégradation avancé d'une partie des bâtiments. Il est envisagé de déplacer l'auberge communale de Compesières, qui se trouve actuellement dans le bâtiment N° 735 sur la parcelle N° 13852, dans les bâtiments N°s 225 et 226 se trouvant sur la parcelle N° 13854. Une nouvelle salle paroissiale est également prévue dans les bâtiments N°s 224 et 1140 situés sur la même parcelle N° 13854, en remplacement de la salle actuelle qui se trouve dans le bâtiment N° 424 sur la parcelle N° 13858, bâtiment qui doit être démoli selon le projet de plan de site de Compesières N° 29993-505. Le secteur sera affecté à la zone 4B protégée.

#### ***c) Le hangar***

Il est prévu de compléter ce bâtiment sis sur la parcelle N° 13854 par la réalisation d'un espace de stockage pour le matériel communal, actuellement entreposé provisoirement dans un des bâtiments de la ferme. Le secteur sera affecté à la zone 4B protégée.

#### ***d) Le cimetière***

En ce qui concerne le cimetière, il s'agit uniquement de mettre en conformité la zone avec l'utilisation actuelle des parcelles, soit en zone de verdure conformément à l'article 24, alinéa 1 LaLAT.

### ***e) Le site dédié au sport***

La commune souhaite mettre en conformité la zone avec son utilisation actuelle, soit de classer les terrains concernés en zone sportive, conformément à l'article 24, alinéa 4 LaLAT.

### **6. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale**

Le périmètre proposé au déclassement est compris, en partie, dans le plan des surfaces d'assolement (SDA). Le projet concerné conduit à une perte de surface agricole d'environ 51 221 m<sup>2</sup>, dont 1 000 m<sup>2</sup> font partie des SDA.

Ce projet de modification des limites de zones répond aux objectifs d'aménagement du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, dans la mesure où le projet de plan de site élaboré parallèlement sur ce secteur, qui inclut le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones, est répertorié en tant que tel par la carte N° 5 du PDCn 2030 intitulée « Préserver et mettre en valeur le patrimoine », annexe aux fiches A15 et C05.

Il répond plus particulièrement aux principes prévus dans la fiche de mesures A15 intitulée « Préserver et mettre en valeur le patrimoine », à savoir l'intégration de la protection du patrimoine comme une composante majeure de l'aménagement du territoire.

Le projet de modification des limites de zones est conforme au PDCom de Bardonnex, adopté par le Conseil municipal le 31 mars 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 17 juin 2009. Dans la fiche action portant sur le thème de l'urbanisation, le PDCom prévoit en effet les objectifs d'aménagement suivants :

- développer un projet pour la transformation du site de Compesières, centre civique de la commune, dans le respect de son importance patrimoniale (fiche d'action n° 3 « définir l'avenir du site patrimonial de Compesières »);
- la construction d'une nouvelle école (fiche d'action n° 4 « construire la nouvelle école communale »);
- la création d'une zone sportive (fiche d'action n° 14 « créer une zone sportive communale »).

## **7. Surfaces d'assolement (SDA)**

Le périmètre concerné par le présent projet de loi se trouve actuellement en zone agricole dont une partie des parcelles N° 13854 (600 m<sup>2</sup>) et N° 13868 (400 m<sup>2</sup>) figure à l'inventaire cantonal des SDA.

Au 27 juillet 2016, le canton de Genève dispose encore de 8 545 ha de SDA. L'emprise que le présent projet de loi prévoit de soustraire aux SDA ne remet pas en question le respect du quota cantonal de 8 400 ha, fixé par le plan sectoriel des surfaces d'assolement, adopté par le Conseil fédéral le 8 avril 1992.

Le présent projet situé sur le site de Compesières, figurant à l'inventaire fédéral des sites ISOS d'importance nationale, est totalement conforme aux objectifs du PDCn 2030, qui ont été décrits plus avant, à savoir « Préserver et mettre en valeur le patrimoine », mentionné dans la fiche de mesures A15. Il respecte dès lors pleinement l'article 30, alinéa 1bis, lettre a, de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000 (OAT).

Par ailleurs, l'emprise du projet sur les SDA est minime, dans la mesure où elle ne concerne que la parcelle N° 13854 (600 m<sup>2</sup>) qui sera destinée à devenir un chemin d'accès au cimetière et au parking du personnel ainsi qu'une portion de la parcelle N° 13867 (400 m<sup>2</sup>) faisant actuellement déjà partie du terrain sportif. Les SDA sollicitées seront dès lors utilisées de manière optimale, conformément à l'article 30, alinéa 1bis, lettre b OAT, compte tenu des objectifs poursuivis, à savoir la mise en conformité du cimetière et du site sportif.

## **8. Compensations agricoles et mesures environnementales**

Le projet concerné conduit à une perte de zone agricole de 51 221 m<sup>2</sup>. Il donnera lieu au versement d'une compensation financière, en fonction du type de déclassement prévu.

En contrepartie de la perte de zone agricole et de la plus-value réalisée grâce à la création d'une zone 4B protégée et d'une zone affectée à de l'équipement public, les propriétaires des parcelles concernées devront s'acquitter d'une taxe de compensation conformément aux articles 30C et suivants LaLAT. Cette compensation alimentera pour partie le fonds de compensation agricole, lequel permet notamment le financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

Par ailleurs, la création d'une zone sportive et d'une zone de verdure conduit à une perte de surface agricole utile, de l'ordre respectivement de 21 593 m<sup>2</sup> et 6 149 m<sup>2</sup>. A ce titre, elles doivent faire l'objet d'une compensation financière selon l'article 22 de la loi sur la promotion de

l'agriculture, du 21 octobre 2004 (M 2 05 ; LPromAgr), et l'article 35 de son règlement d'application, du 6 décembre 2004 (M 2 05.01; RPromAgr). Cette compensation, due par le canton et destinée à l'agriculture genevoise d'une manière générale, permet notamment le financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

## 9. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone sportive, de la zone de verdure, de la zone 4B protégée et de la zone affectée à de l'équipement public, créées par le présent projet de loi.

A teneur de l'article 24, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE), et de l'article 29, alinéa 1 OPB, les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. L'expérience a démontré qu'il est utile de rappeler dans la loi ce précepte général de droit fédéral, à savoir que ce sont bien les valeurs de planification qui devront être respectées et non pas les valeurs limites d'immission, afin de limiter par la suite les risques de confusion ultérieure à ce propos.

## 10. Utilité publique

Le 1<sup>er</sup> mai 2014 sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT). Ces dernières fixent désormais comme conditions au déclassement en zone à bâtir de terrains jusqu'ici sis en zone agricole que ceux-ci soient « *probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance* » (art. 15, al. 4, lettre b LAT). Surtout, il y a lieu de s'assurer que « *leur disponibilité est garantie sur le plan juridique* » (art. 15, al. 4, lettre d LAT). Traitant de ce dernier point, l'article 15a LAT précise encore que « *les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains* (art. 20) » (al. 1) et que « *le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt*

*public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal » (al. 2).*

Ces dispositions s'inscrivent dans le cadre d'un objectif général de lutte contre la thésaurisation, lequel revêt un intérêt public si important que, dans le cadre de la révision de la LAT, il a été érigé en condition afin de permettre la création de nouvelles zones à bâtir. Il s'agit d'améliorer drastiquement la disponibilité juridique des terrains, de manière à s'assurer que les terrains soustraits à la zone agricole et/ou aux surfaces d'assolement seront effectivement construits dans le délai de 15 ans visé par l'article 15, alinéa 4, lettre b LAT.

A la lumière de ces nouvelles dispositions fédérales, il apparaît que le présent projet de loi, qui implique à terme le déclassement de terrains de zone agricole en zone à bâtir, se doit d'ores et déjà de prévoir des mesures qui garantiront la disponibilité des terrains et des droits nécessaires à la réalisation des bâtiments à construire au sens de l'article 15 LAT.

Tel est l'objectif de la clause d'utilité publique prévue à l'article 2 du présent projet de loi. Il s'agit pour l'Etat de se donner les moyens de pouvoir intervenir si, malgré tous les efforts et précautions prises, la réalisation des projets de construction, contre toute attente, ne devait pas démarrer en raison de la thésaurisation par les propriétaires des terrains et des droits nécessaires concernés. Dès lors, afin d'éviter de mettre en péril et de retarder la mise en œuvre de la modification de zones en question, le minimum que se doit de prévoir le projet de loi concerné consiste à assortir les zones à bâtir dont la loi prévoit la création d'une clause d'utilité publique, de façon à remplir les conditions que fixe la législation fédérale à la création de zone à bâtir se substituant, à terme ou de manière immédiate, à des zones agricoles.

Pour ce qui concerne la zone sportive, le présent projet de loi poursuit un intérêt public évident, à savoir donner la possibilité tant aux habitants de la commune qu'à ceux des alentours de pouvoir pratiquer une activité sportive, en particulier le football, sur des terrains d'entraînement.

Il est cependant bien entendu qu'une éventuelle mise en œuvre de cette clause ne saurait être envisagée qu'à titre d'*ultima ratio*, en cas de non aboutissement des négociations auprès des propriétaires concernés.

## **11. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 16 février au 18 mars 2017 a suscité une lettre d'observations à laquelle le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la

commune de Bardonnex a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi, en date du 9 mai 2017.

## **12. Conclusion**

Le présent projet de modification des limites de zones prévoit la création d'une zone sportive, d'une zone de verdure, d'une zone 4B protégée et d'une zone affectée à de l'équipement public, d'une surface totale de 51 221 m<sup>2</sup>, sur des terrains actuellement sis en zone agricole. Par la mise en conformité des affectations existantes, ce projet de modification des limites de zones permet de renforcer la cohérence du plan de zones du canton. Il permet aussi une meilleure requalification du site de Compesières et la réalisation d'un équipement scolaire aux normes pour la commune de Bardonnex. A noter encore que ces projets sont appuyés par plusieurs résolutions et délibérations (R-1025, R-1034 et R-1010), toutes déjà adoptées à l'unanimité par le Conseil municipal de la commune de Bardonnex.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.