

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 26 novembre 2014*

## **Projet de loi**

### **modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) (Activités agricoles ou viticoles en 4<sup>e</sup> zone B)**

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

#### **Art. 1      Modifications**

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

#### **Art. 19, al. 2, lettre b (nouvelle teneur)**

##### ***4<sup>e</sup> zone***

<sup>2</sup> La 4<sup>e</sup> zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées. Elle est divisée en 2 classes :

- b) la 4<sup>e</sup> zone rurale (4<sup>e</sup> zone B) applicable aux villages et aux hameaux. Si la loi de modification des limites de zones le prévoit, elle peut être destinée à des activités agricoles ou viticoles à titre égal ou prépondérant par rapport à l'habitat. L'article 110 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est réservé. Le changement de destination d'une construction à vocation agricole n'est autorisé que dans la mesure où il ne lèse aucun intérêt prépondérant de l'agriculture.

**Art. 2      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 25 mars 1961, destinait la quatrième zone de construction « à de petites maisons d'habitation ». Cette catégorie de zone se divisait en deux classes, à savoir :

- a) la quatrième zone urbaine (4<sup>e</sup> zone A), d'une part; et
- b) la quatrième zone rurale (4<sup>e</sup> zone B), d'autre part.

Des villas pouvaient être construites en quatrième zone rurale (4<sup>e</sup> zone B), tout comme aujourd'hui (cf. art. 30, al. 2 LCI<sup>1</sup>).

En d'autres termes, seules des règles constructives différenciaient les zones 4A urbaines des zones 4B rurales, en particulier les hauteurs de gabarit, à savoir 15 mètres à la corniche pour les premières et 10 mètres pour les secondes. Du point de vue de leur affectation, rien ne les distinguait : toutes deux étaient affectées exclusivement à l'habitat.

La modification de la LaLAT<sup>3</sup> du 18 septembre 1987 (L 5717-D) a été l'occasion de réactualiser la définition de ces deux zones en admettant une certaine mixité entre le logement et les activités. Selon le nouvel article 19, alinéa 2 LaLAT, la 4<sup>e</sup> zone n'était désormais destinée plus que « principalement » aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Des activités pouvaient « également y être autorisées » à des conditions distinctes, selon la nature de la 4<sup>e</sup> zone en question (4A urbaine ou 4B rurale).

S'agissant de la 4<sup>e</sup> zone rurale (4B), applicable aux villages, l'article 19, alinéa 2, lettre b LaLAT précisait que des activités rurales et compatibles, quant à leur nature et leur importance, avec le caractère des lieux, pouvaient y trouver place en principe au rez-de-chaussée des bâtiments. L'actuel article 110 LCI était réservé. Le changement de destination d'une construction à

---

<sup>1</sup> Loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05; ci-après : LCI).

<sup>2</sup> Cf. art. 11, al. 5 aLCI, ROLG 1961, p. 221.

<sup>3</sup> Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; ci-après : LALAT).

vocation agricole n'était autorisé que dans la mesure où il ne lèse aucun intérêt prépondérant<sup>4</sup>.

Par la suite, cette disposition a été modifiée à deux reprises, une première fois le 17 septembre 1993 (L 6640), pour préciser que les activités admissibles dans les 4<sup>es</sup> zones ne devaient pas être susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage et pour donner comme exemple d'activités rurales et villageoises celui des commerces<sup>5</sup>. Une seconde modification était apportée le 24 mars 1995 (L 7098), pour supprimer la référence aux rez-de-chaussée et l'exemple précis des commerces.

Ces modifications se sont inscrites dans le cadre d'un débat plus général, relatif à la mixité admissible entre le logement et les activités. Les règles prévalant à l'époque en particulier dans les communes rurales et suburbaines ont alors été mises en cause, en tant qu'elles induisaient un développement « *presque uniquement orienté sur le logement* ». Ce phénomène avait pour conséquence la « *mutation progressive des territoires concernés en « dortoirs », qui provoquent un déséquilibre dans l'utilisation du territoire* »<sup>6</sup>. Cette affectation était décrite comme perturbant la vie sociale de l'agglomération touchée, ainsi que ses implications économiques.

Les modifications législatives proposées se proposaient dès lors de réduire ce déséquilibre.

Le dossier du plan d'attribution des degrés de sensibilité selon l'OPB<sup>7</sup> (ci-après : DS) applicables à la zone 4B protégée régissant le village de Dardagny a mis en évidence que, s'agissant des villages ruraux, cette question de la mixité n'est pas réglée de manière totalement satisfaisante. En effet, à teneur de la première phrase de l'article 19, alinéa 2 LaLAT, l'habitat doit en tout état rester prépondérant, y compris dans les villages ruraux où l'activité agricole ou viticole prédomine encore. Cette définition générale de toutes les zones 4B a pour effet d'obliger à l'attribution, de manière générale, du DS II à de tels villages régis par cette catégorie de zone, ainsi qu'en a jugé le Tribunal administratif dans un arrêt du 23 mars 2004<sup>8</sup>. Or, des craintes ont été émises quant à la possibilité de poursuivre les activités viticoles ou agricoles qui ont cours actuellement, en raison du risque de devoir assainir à

---

<sup>4</sup> Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1987, p. 4299.

<sup>5</sup> ROLG 1993, p. 675.

<sup>6</sup> MGC 1990, p. 6039.

<sup>7</sup> Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41; ci-après : OPB).

<sup>8</sup> ATA/251/2004, du 23.03.2004.

grands frais les exploitations actuelles ou futures. C'est la raison pour laquelle le Grand Conseil, en date du 23 septembre 2011, a invité le Conseil d'Etat à accepter l'opposition de la commune de Dardagny au projet de plan d'attribution des DS concernant son territoire, demandant au Conseil d'Etat d'attribuer le DS III à la zone 4B protégée régissant le village de Dardagny. L'adoption d'un plan d'attribution des DS prévoyant un tel DS III irait cependant à l'encontre d'un jugement en force de l'autorité judiciaire compétente, ce qui poserait un problème institutionnel. Pour de plus amples explications sur ce dossier, le lecteur voudra bien se rapporter à ce propos au RD 783 et à la résolution R 590.

Une séance tenue à Dardagny en début d'année en présence de représentants de l'autorité municipale et de la population intéressée a mis en évidence les limites de l'instrument du plan d'attribution des DS. Celui-ci ne peut que greffer des DS sur une zone existante, mais ne permet pas de revoir l'affectation prévue par celle-ci et encore moins sa définition, telle qu'elle résulte de l'article 19, alinéa 2 LaLAT dans sa teneur actuelle. Or, seule une telle révision, plaçant sur pied d'égalité l'habitat et les activités, permettrait l'attribution du DS III, caractéristique des zones mixtes, au village de Dardagny, ce qui mettrait tout le monde d'accord.

La solution réside dès lors, pour le cas du village de Dardagny, dans l'adoption d'une nouvelle zone 4B, comportant une clause spéciale ouvrant celle-ci à des activités agricoles ou viticoles pouvant présenter un caractère équivalent ou prépondérant par rapport à l'habitat. Une telle solution pourrait être appliquée dans les 5 dernières communes du canton ne disposant pas encore de plans d'attribution des DS, à savoir Dardagny, Gy, Laconnex, Soral et Jussy, étant précisé que le droit fédéral oblige les cantons à attribuer des DS à l'ensemble de leur territoire, un tel acte étant un préalable indispensable à son assainissement, qui devrait être réalisé d'ici à 2018 dans le domaine du bruit routier. Encore faut-il que la définition des zones 4B, telle que prévue par l'article 19, alinéa 2, lettre b LaLAT permette de procéder de la sorte.

Tel est l'objet du présent projet de loi. Celui-ci se propose de modifier cette disposition en précisant que, dans les zones 4B rurales, si la loi de modification des limites de zones le prévoit, elle peut être destinée à des activités agricoles ou viticoles à titre égal ou prépondérant par rapport à l'habitat.

Cette solution paraît équilibrée en ce sens que les communes qui souhaitent instaurer la mixité dans leur village sis en zone 4B peuvent le faire, au besoin en faisant usage de leur droit d'initiative en matière de modification des limites de zones. A l'inverse, celles qui souhaitent que

l'habitat continue à être prépondérant dans leurs territoires situés en zone 4B continuent à bénéficier de la définition actuelle de cette zone. A noter encore que d'autres activités pourront toujours trouver place dans les zones 4B, à titre accessoire, comme jusqu'à présent, en application de l'article 19, alinéa 2, 2<sup>e</sup> phrase, lequel n'est pas modifié.

Enfin, le présent projet de loi a l'aval des maires des 5 communes plus avant citées.

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

Annexes :

- 1) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 3) *Tableau comparatif*

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle

## PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

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

Projet présenté par DALE

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Résultat récurrent
<b>TOTAL des charges de fonctionnement induites</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule (meublier, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, électricité, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32-33] Intérêts (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Dédommagement collectivité publique (352) Provision [338] (préciser la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des revenus de fonctionnement induits</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT</b> (revenue - charges)	0	0	0	0	0	0	0	0

Remarques :

Martine Molandon  
Directrice  
Direction des finances  
DAL

Signature du responsable financier :

Date : 29 10. 2014

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle d'investissement

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISEMENTS PRÉVUS

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

Projet présenté par DALE

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Investissement brut	0	0	0	0	0	0	0	0
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun								
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun								
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun								
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun								
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	charges financières récurrentes
TOTAL des charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0

Manuel Montandon  
 Directeur  
 Direction des finances  
 DALE

Signature du responsable financier :  
 Date : 29.10.2014





## Art 19 al 2 LaLAT

## ANNEXE 3

1

TENEUR ACTUELLE	TENEUR FUTURE
<p><b>Art. 19</b> <i>4<sup>e</sup> zone</i></p> <p>2 La 4<sup>e</sup> zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées.</p> <p>Elle est divisée en 2 classes :</p> <p>a) la 4<sup>e</sup> zone urbaine (4<sup>e</sup> zone A);  b) la 4<sup>e</sup> zone rurale (4<sup>e</sup> zone B) applicable aux villages et aux hameaux. L'article 110 de la loi sur les constructions et les installations diverses est réservé. Le changement de destination d'une construction à vocation agricole n'est autorisé que dans la mesure où il ne lèse aucun intérêt prépondérant de l'agriculture.</p> <p>3.09.2014</p>	<p><b>Art. 19, al. 2, lettre b (nouvelle teneur)</b> <i>4<sup>e</sup> zone</i></p> <p>2 La 4<sup>e</sup> zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées.</p> <p>Elle est divisée en 2 classes :</p> <p>a) la 4<sup>e</sup> zone urbaine (4<sup>e</sup> zone A);  b) la 4<sup>e</sup> zone rurale (4<sup>e</sup> zone B) applicable aux villages et aux hameaux. <b>Si la loi de modification des limites de zones le prévoit, elle peut être destinée à des activités agricoles ou viticoles à titre égal ou prépondérant par rapport à l'habitat.</b> L'article 110 de la loi sur les constructions et les installations diverses est réservé. Le changement de destination d'une construction à vocation agricole n'est autorisé que dans la mesure où il ne lèse aucun intérêt prépondérant de l'agriculture.</p>