



illustration 1 : **Jussy dans le contexte régional, orthophoto**
image: Tanari Architectes, données : google maps

1. Introduction - données de base

1. 1. Contexte de l'étude

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) engage chaque canton à élaborer un plan directeur cantonal, instrument de planification et de coordination en aménagement du territoire. Le canton peut ensuite engager ses communes à gérer leur développement territorial au moyen de plans directeurs communaux. Dans le cas du canton de Genève, le plan directeur cantonal, en vigueur depuis juin 2000, oblige toutes les communes genevoises de plus de 1000 habitants à élaborer leurs plans directeurs jusqu'à fin 2005.

Le plan directeur communal a pour horizon le moyen terme (10 à 15 ans). Sa fonction est de donner une vision d'ensemble du développement de la commune, sur l'ensemble de son territoire, et des besoins de coordination avec le canton et les communes voisines. Il s'inscrit dans le cadre du plan directeur cantonal.

Exercice de prospective et instrument d'aide à la décision, il sert à anticiper les besoins, orienter les projets, programmer les équipements et planifier les moyens financiers correspondants. Expression de la volonté communale, il fonctionne ensuite comme référence permanente pour la gestion communale. Il est mis à disposition des autres acteurs de l'aménagement de la commune.

(Cité de: «Cahier de l'aménagement n°6 - plans directeurs localisés», DAEL 2003)

La commune est l'autorité responsable de l'élaboration du plan directeur communal. Elle travaille en partenariat avec le canton et les communes voisines. Le pilotage de l'étude revient à l'exécutif communal, le législatif n'intervient que dans la phase finale et au niveau des commissions. Au niveau du canton, c'est le DT (Département du territoire) qui est l'interlocuteur principal de la commune. Finalement le plan directeur communal doit

être approuvé par le Conseil d'Etat.

Par grands thèmes (agriculture, nature, bâti, transports, ...) le plan directeur présente un état des lieux de la commune, afin d'identifier les qualités et les points problématiques. Ensuite un schéma directeur définit les options d'aménagement, en tenant compte des intentions cantonales définies dans le plan directeur cantonal. Des fiches de coordination sont établies afin de concerter la mise en oeuvre des options.

Légalement, le plan directeur communal est un plan directeur localisé (articles 11bis et 36 de la LaLAT). Ce statut lui a été accordé en novembre 2002. Il a donc force légale pour les autorités genevoises (canton et communes).

1. 2. Jussy dans le contexte régional

Illustration 1 et 2

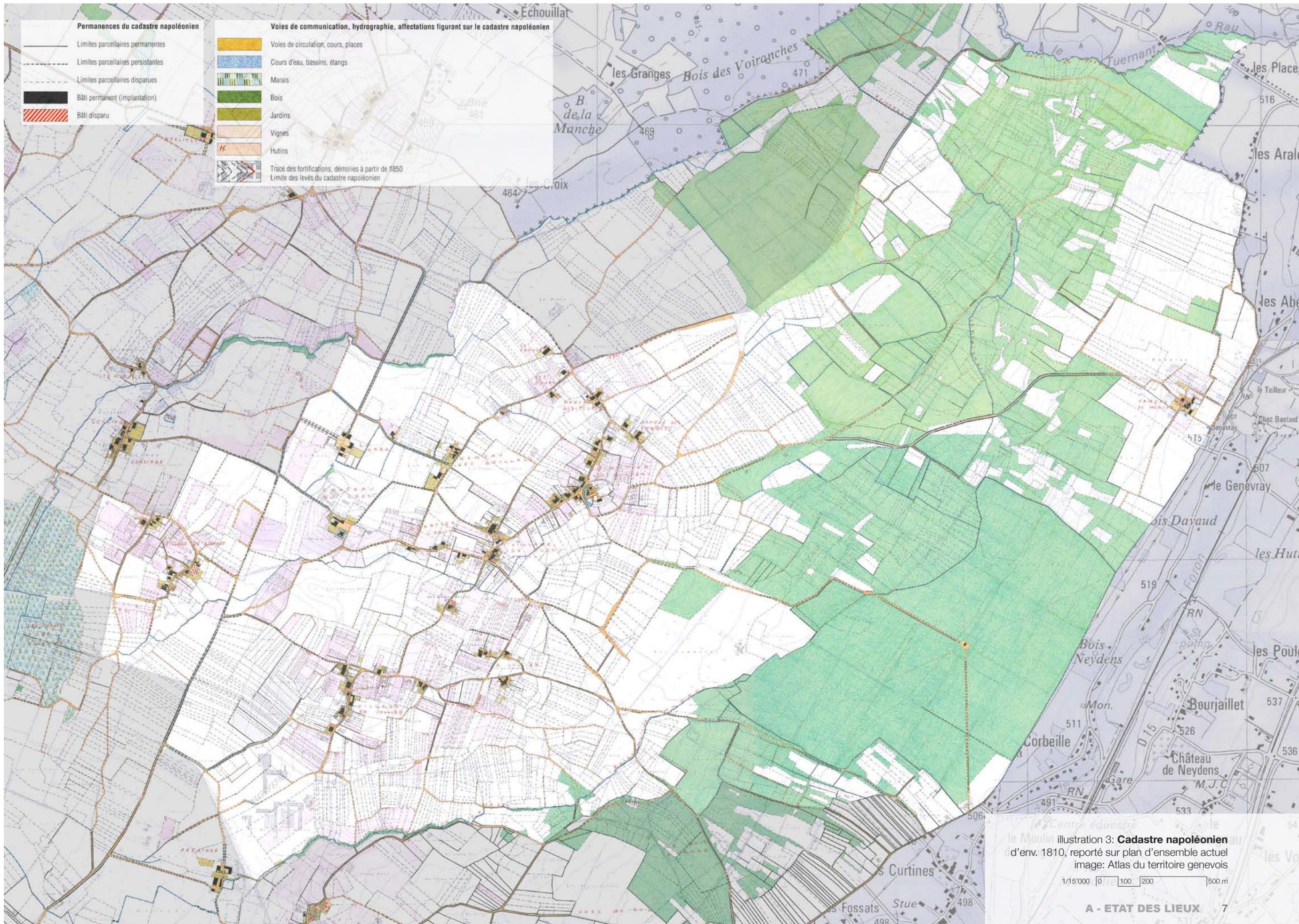
Jussy est situé à l'extrémité est du canton de Genève. La carte de 1823 montre les caractéristiques essentielles de ce territoire, restées inchangées jusqu'aujourd'hui: Jussy se situe sur un plateau surplombant la plaine de la Seymaz. La partie ouest est occupée de villages, hameaux et terres agricoles et viticoles; la partie est, vers la frontière française, est presque entièrement boisée. Ces *Bois de Jussy* font partie d'un grand massif forestier s'étendant entre Douvaine (F) au nord et Presinge au sud.

Avec ses vastes espaces agricoles et forestiers, Jussy constitue aujourd'hui un espace de détente et de loisirs important pour les citadins genevois et de France voisine.

Comme beaucoup de communes genevoises limitrophes, Jussy est traversé par le trafic transfrontalier;



illustration 2: Jussy dans le contexte régional, carte de A. Duval, 1823, dans «Bâtir la campagne»



Permanences du cadastre napoléonien

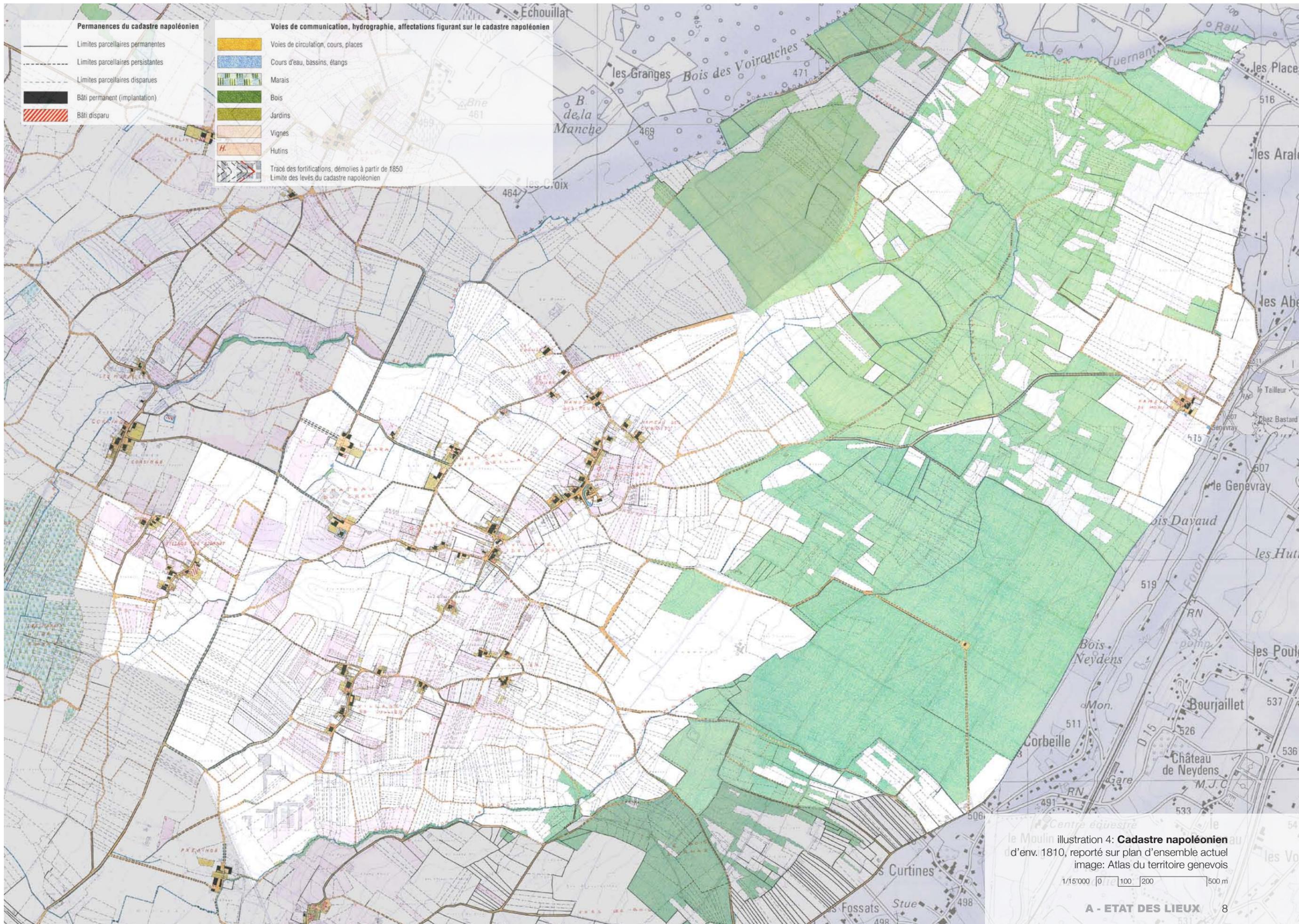
- Limites parcellaires permanentes
- - - Limites parcellaires persistantes
- - - Limites parcellaires disparues
- Bâti permanent (implantation)
- ▨ Bâti disparu

Voies de communication, hydrographie, affectations figurant sur le cadastre napoléonien

- Voies de circulation, cours, places
- Cours d'eau, bassins, étangs
- Marais
- Bois
- Jardins
- Vignes
- Hutins
- Tracé des fortifications, démolies à partir de 1850
- Limite des levés du cadastre napoléonien

le Moulin illustration 3: **Cadastre napoléonien**
 d'env. 1810, reporté sur plan d'ensemble actuel
 image: Atlas du territoire genevois

1/15'000 0 100 200 500 m



Permanences du cadastre napoléonien

- Limites parcellaires permanentes
- - - Limites parcellaires persistantes
- - - Limites parcellaires disparues
- Bâti permanent (implantation)
- ▨ Bâti disparu

Voies de communication, hydrographie, affectations figurant sur le cadastre napoléonien

- Voies de circulation, cours, places
- Cours d'eau, bassins, étangs
- Marais
- Bois
- Jardins
- Vignes
- Hutins
- Tracé des fortifications, démolies à partir de 1850
- Limite des levés du cadastre napoléonien

illustration 4: **Cadastre napoléonien**
 d'env. 1810, reporté sur plan d'ensemble actuel
 image: Atlas du territoire genevois

1/15'000 0 100 200 500 m

le passage par les petites douanes de Monniaz et de la Renfile constitue une alternative aux grands axes routiers menant de la France à Genève.

1. 3. Bref historique

Illustrations 5, 6, 7, 8 référées aux illustrations 3 et 4

Les premières traces d'occupation humaine sur le territoire de Jussy remontent à la fin de l'époque du bronze: une épée et des épingles datant d'environ 1000 av. J.-C. ont été découvertes.

D'autres trouvailles prouvent l'existence de villas romaines dans la région jusserande. Le nom de Jussy est d'origine gallo-romaine, Jussiacus. On soupçonne également la présence de centuriations romaines.

La première mention écrite de l'existence de Jussy date de 1227. A cette époque, Jussy était une possession épiscopale, appartenant aux évêques de Genève. Dans la période de 1215 à 1260, sous l'épiscopat d'Aymon de Grandson, le château de Jussy est construit, à 500m au nord-est de l'église, afin de placer la paroisse sous protection. Jussy devient alors un mandement ou une châtellerie, une possession de l'évêché placée sous l'autorité d'un fonctionnaire épiscopal, le châtelain.

En temps de guerre, le mandement est protégé par les comtes de Genève, en rivalité avec les sires du Faucigny, ce qui mène à des affrontements violents dans la région dans les années 1346 à 1348. Des négociations aboutissent à un accord, le droit de sauvegarde sur Jussy revient au comte Amédée III de Genève.

Lors de la Réforme, Jussy est de nouveau touché par la guerre. Le château épiscopal, lieu de refuge des partisans de l'évêque Pierre de La Baume, est finalement incendié par les Bernois en 1536 (il sera progressivement remis en état ultérieurement). Peu après, la population jusserande fait acte de soumission à la Ré-

publique de Genève et la Réforme y est instaurée.

Avant 1536, l'église Sainte-Marie-Madeleine de Jussy constituait le centre de la vie paroissiale, tandis que le château formait le pôle de la vie administrative. Avec l'incendie du château, l'église devient le centre religieux et laïc, en accueillant les autorités administratives. Deux autres pôles importants sur le territoire jusserand sont la maison forte de Lullier (près des Mévaux) et celle du Crest. Au fil du temps, seules l'église et le château sont capables de concentrer un habitat important, le reste de la population se disperse dans les hameaux.

En 1567, après la restitution par les Bernois du Chablais et du Pays de Gex à la Savoie, Jussy subit de nouveau des affrontements violents entre les Savoyards et la Genève réformée. Une importante famine en est la conséquence.

L'indépendance de Genève et sa souveraineté sur l'enclave de Jussy (y. c. Gy et Sionnet) est reconnue par le roi de Sardaigne en 1754 (Traité de Turin).

Après une profonde réorganisation du territoire sous l'occupation française, le Traité de Turin de 1816 désenclave l'ancien mandement de Jussy, qui devient une commune du Canton de Genève.

Depuis 1536, Gy est rattaché au territoire de Jussy. Après des années de disputes suite à la suppression de l'école de Gy, le Grand Conseil décide de séparer les deux communes (1850).

Avec l'industrialisation, vers la fin du XIXe siècle, Jussy est relié aux réseaux de tramway (1891-1931), d'eau courante (1888), de télécommunication (1894), au réseau routier moderne (route cantonale de Compois, 1901) et au réseau électrique (1912). En 1921 Jussy est desservi par l'eau courante des Services industriels.

La population de Jussy a relativement peu évolué au fil du temps. Pendant le Moyen Age, on comptait environ 250-300 habitants. De l'an 1789 à 1850, le nombre augmente de 861 à 1020 habitants pour redescendre à

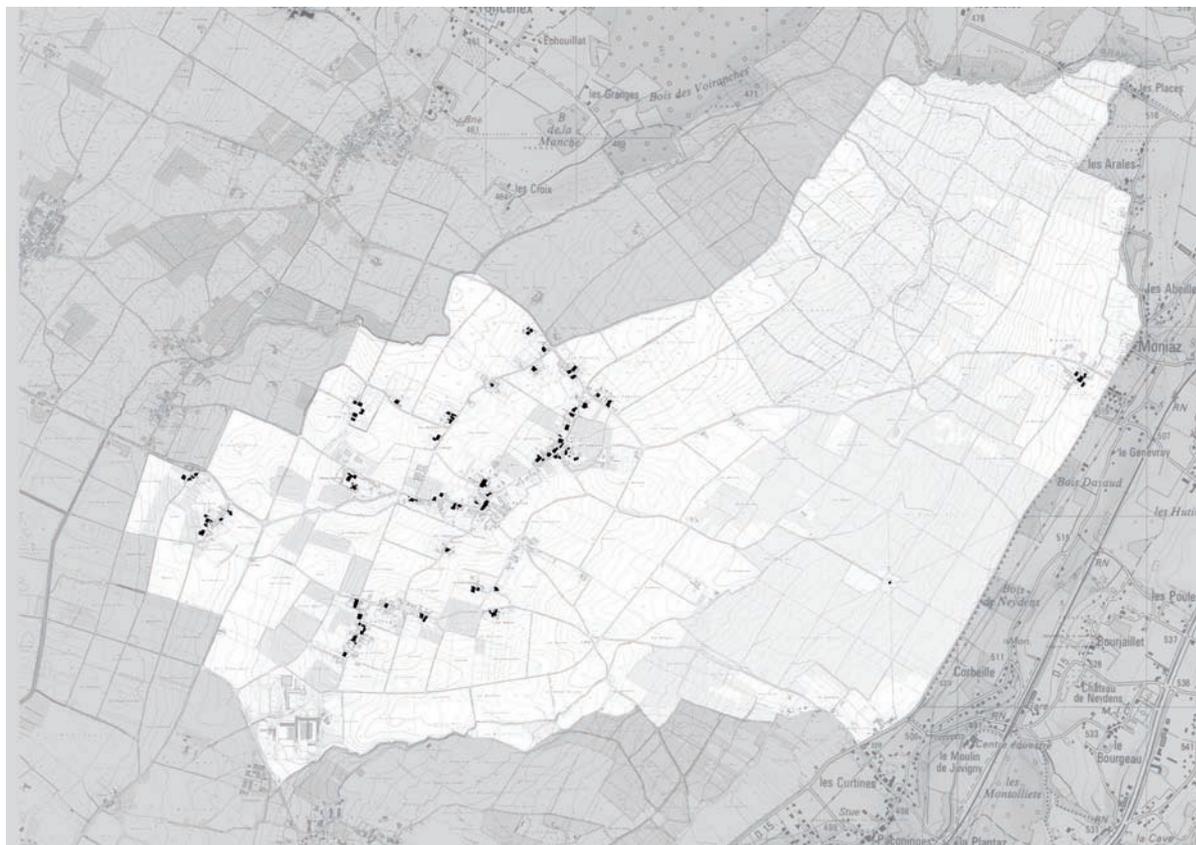


illustration 5: bâti env. 1810 (image: Tanari Architectes, données: SITG 2006, Atlas du territoire genevois)

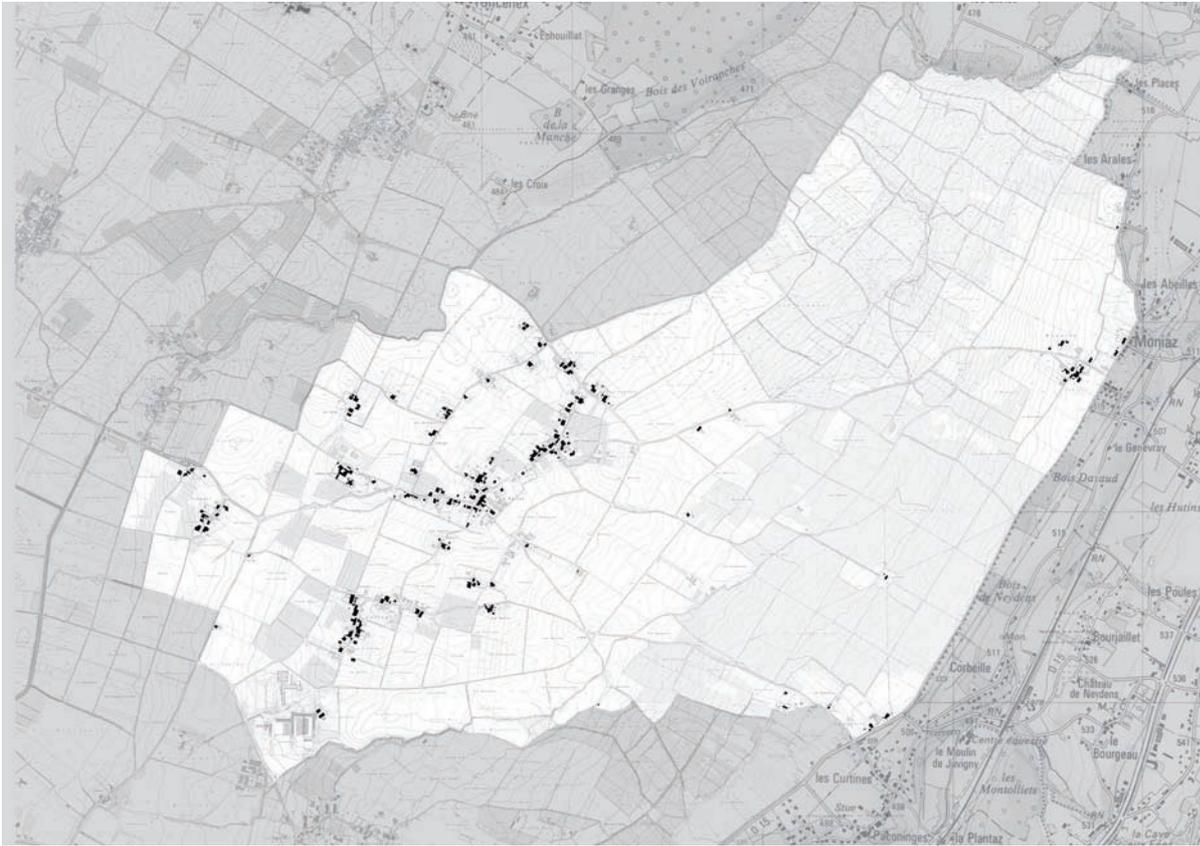


illustration 6: bâti env. 1945 (image: Tanari Architectes, données: SITG 2006, Atlas du territoire genevois)

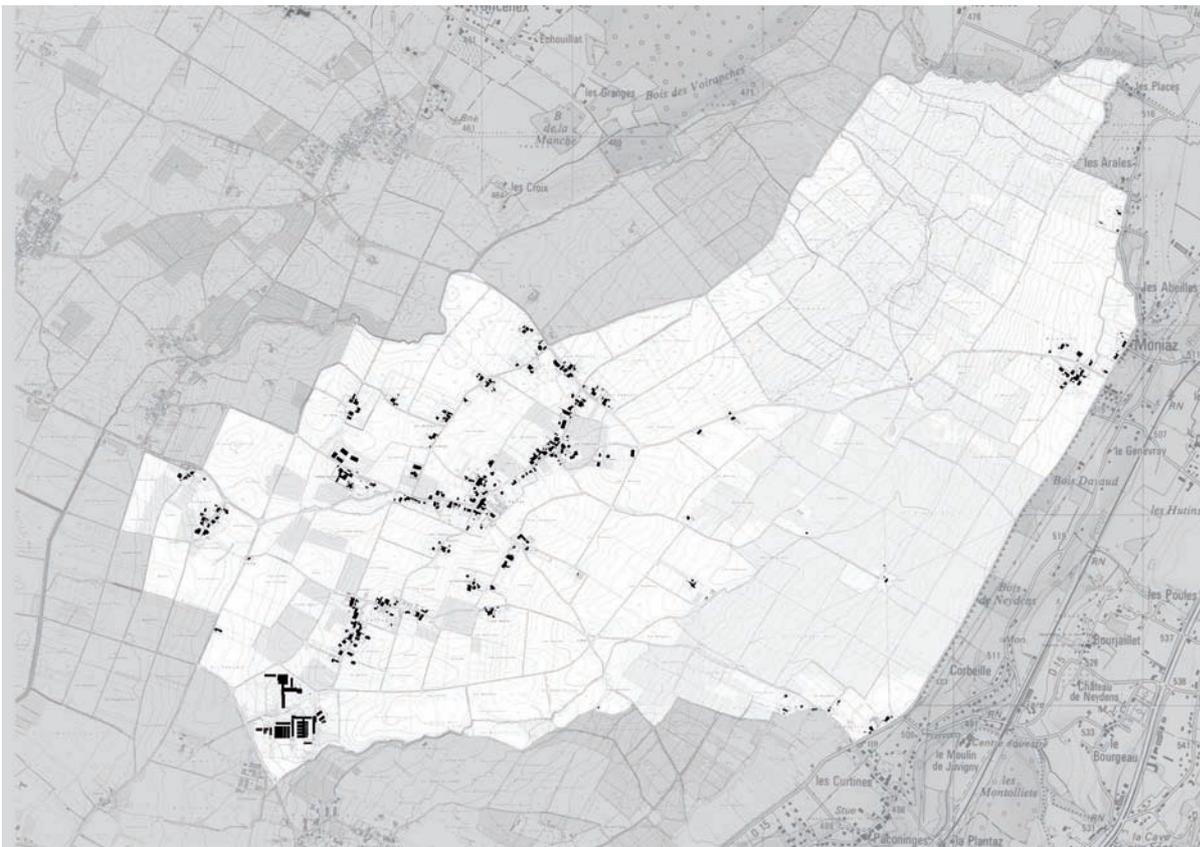
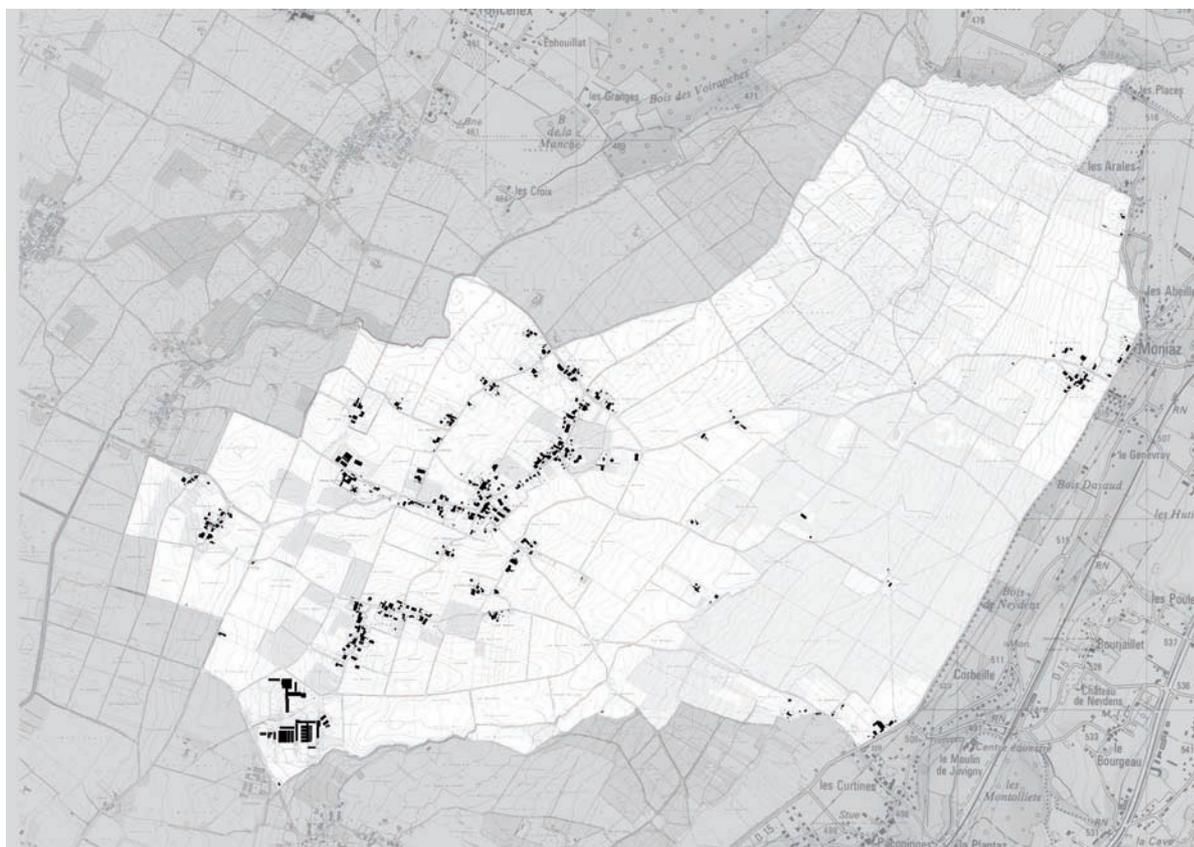


illustration 7: bâti 1990 (image: Tanari Architectes, données: SITG 2006, Atlas du territoire genevois)



650 un siècle plus tard. Aujourd'hui (2007) Jussy compte 1240 habitants (voir aussi 1. 6.).

1. 4. Zones d'affectation

Illustration 9

Le concept des zones d'affectations constitue la base de l'aménagement du territoire suisse. Le canton de Genève, qui connaît une séparation des «zones urbaines» et des «zones campagne» depuis 1918, et qui instaure ses 5 zones principales en 1929, était précurseur en la matière.

Définition des zones d'affectation selon la LaLAT (seules les zones existantes à Jussy sont présentées ci-dessous):

La 4e zone (Z4) 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:

a) la 4e zone urbaine (4e zone A);

b) la 4e zone rurale (4e 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.

Lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsqu'une partie importante d'un hameau sis en zone agricole n'est manifestement plus affectée à l'agriculture, le Grand Conseil peut le déclasser en zone de hameaux. Ce déclassement se fonde sur une étude d'aménagement élaborée par la commune ou par le département, en collaboration, et après consultation des commissions concernées.

a) les mesures propres à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle du hameau, ainsi que le site environnant;

b) les conditions relatives aux constructions, transformations et installations à propos notamment de leur destination, de leur implantation, de leur gabarit et de leur volume;

c) les limites de cette zone selon un périmètre tracé au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades, sauf situation particulière résultant d'éléments naturels ou construits.

Les zones de hameaux sont des zones spéciales au sens de l'article 18 de la loi fédérale, vouées à la protection des hameaux. La délivrance d'une autorisation de construire est subordonnée à l'adoption d'un plan de site, dont la procédure se déroule en principe simultanément à celle relative à la création de cette zone de hameaux.

Sauf dispositions particulières fixées par le plan de site, les normes de la 4e zone rurale sont applicables.

La zone de verdure (ZV) comprend les terrains ouverts à l'usage public et destinés au délasserment, ainsi que les cimetières. Les constructions, installations et défrichements sont interdits s'ils ne servent l'aménagement de lieux de délasserment de plein air, respectivement de cimetières. Toutefois, si la destination principale est respectée, le département peut exceptionnellement, après consultation de la commission d'urbanisme, autoriser des constructions d'utilité publique dont l'emplacement est imposé par leur destination, et des exploitations agricoles.

Les zones sportives (ZS) sont destinées à des terrains de sports et aux installations liées à la pratique du sport. La construction de bâtiments d'une certaine importance, tels que tribunes, halles couvertes, salles de gymnastique, aménagement de parkings, peut être subordonnée à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier au sens de l'article 3 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929.

La zone agricole (ZA) est destinée à l'exploitation agricole ou horticole. Ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui :

a) sont destinées durablement à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal;

b) respectent la nature et le paysage.

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

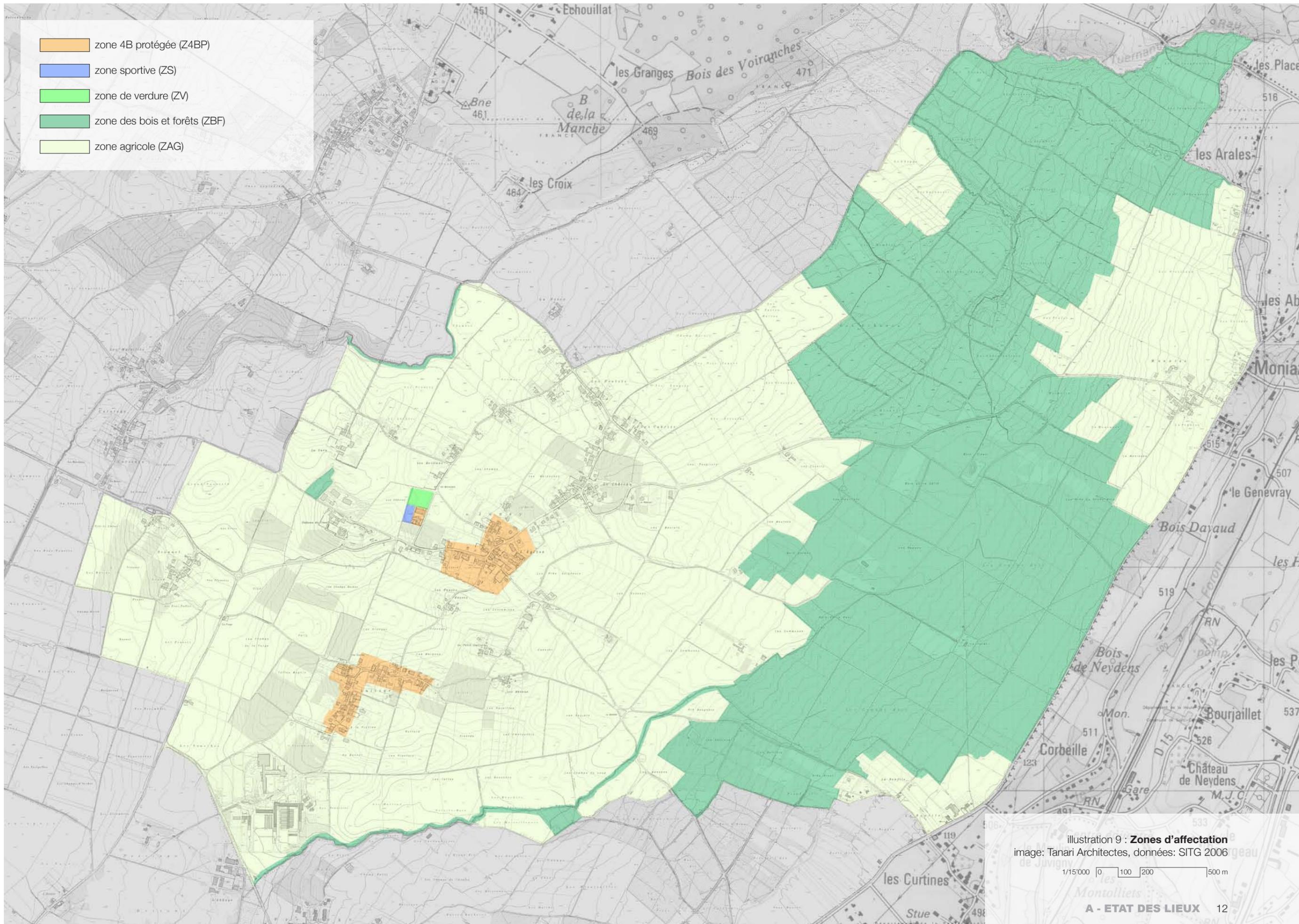


illustration 9 : Zones d'affectation
 image: Tanari Architectes, données: SITG 2006

1/15'000 0 100 200 500 m

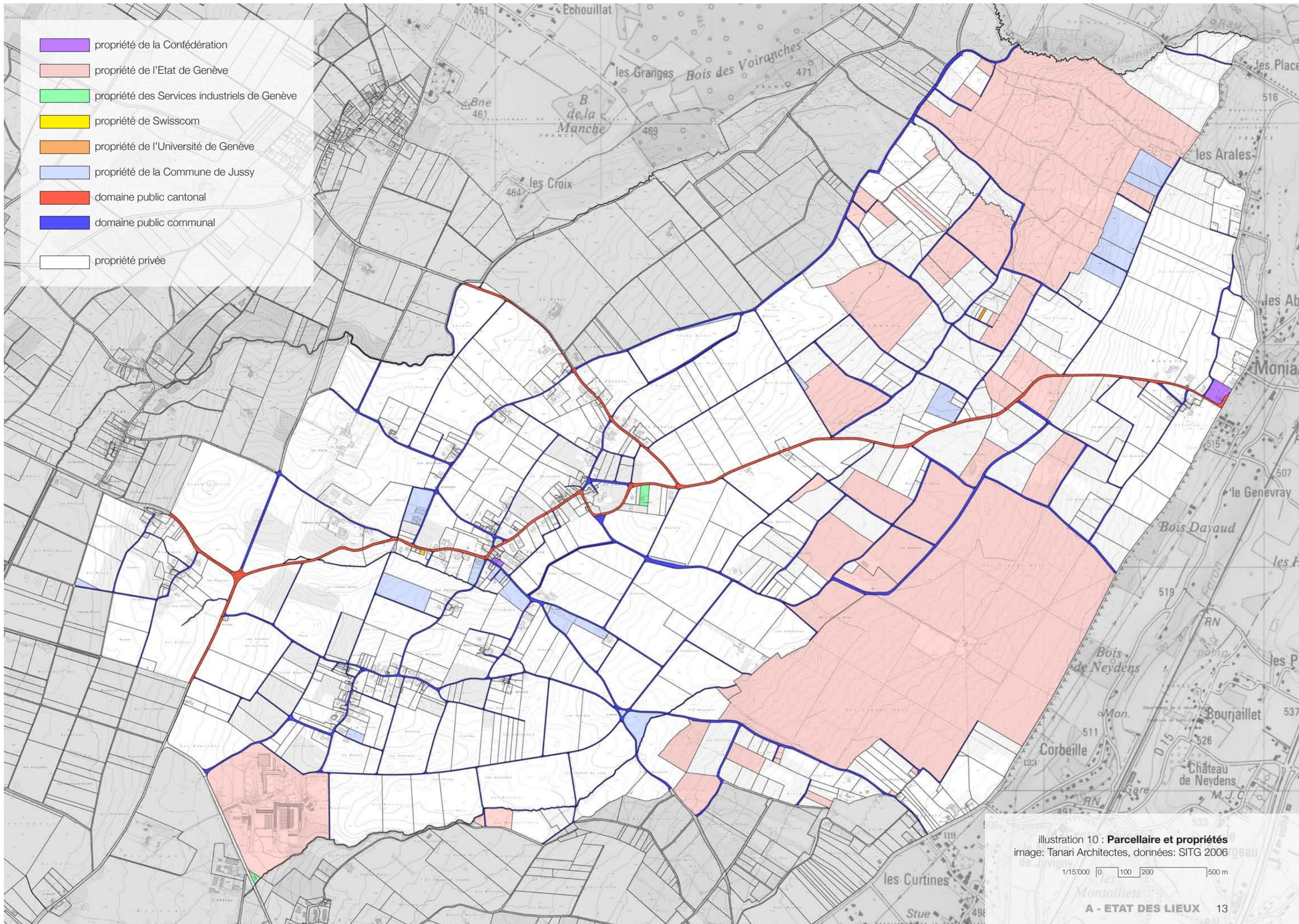


illustration 10 : **Parcellaire et propriétés**
 image: Tanari Architectes, données: SITG 2006

1/15'000 0 100 200 500 m

La **zone des bois et forêts (ZBF)** comprend la surface forestière du canton, telle que déterminée par la loi sur les forêts, du 20 mai 1999. Cette loi définit les possibilités de constructions dans ladite zone.
(Cité de la LaLAT art. 19-25)

En ce qui concerne les bois et forêts, l'administration cantonale a créé des outils plus précis et flexibles pour leur gestion: le cadastre forestier et le plan directeur forestier (voir 3. 3. 1: Milieux végétaux : forêt)

Les zones à bâtir peuvent être de trois types:

Les **zones ordinaires** ont pour objet de définir l'affectation générale des terrains qu'elles englobent.

En vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits **zones de développement (D)**, dont il fixe le régime d'affectation. A l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue.

Les **zones protégées (P)** constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés.
(Cité de la LaLAT art. 12)

Jussy ne comporte aucune zone de développement. Les villages se trouvent dans des zones protégées.

Le 98.6% du territoire de Jussy est affecté à l'agriculture et à la forêt; les zones à bâtir, sportive et de verdure occupent une partie minime du territoire.

Selon le plan directeur cantonal, les zones à bâtir de Jussy ne sont ni saturées ni surdimensionnées (plan directeur cantonal fiche 2.06 «Villages»). Elles ont encore un petit potentiel de densification.

Zones d'affectation à Jussy:

Zone 4B protégée (4BP):	16.03 ha	1.41 %
Zone sportive (S):	0.33 ha	0.03 %
Zone de verdure (V):	0.79 ha	0.07 %
Zone agricole (AG):	678.16 ha	59.76 %
Zone de bois et forêts (BF):	439.55 ha	38.73 %
t o t a l	1134.87 ha	100.00 %

Evidemment la surface construite est supérieure aux 1.41 % qui se trouvent en zone à bâtir. Ceci s'explique par la grande quantité des mas et de hameaux en zone agricole. Toute la surface du Centre de Lullier est également en zone agricole, vu la vocation particulière de ce centre de formation professionnelle. Le plan directeur cantonal souhaite que les hameaux «officiels» (voir 2. 4) soient classés en zone de hameaux, une nouvelle zone d'affectation créée en 2003, spécialement conçue pour les hameaux qui ont perdu leur affectation agricole. Ceci mettrait en conformité leur état de fait. A ce jour, bien que leur création soit encouragée, il existe deux zones de hameaux (Chevrens et Petite-Grave), deux autres (Corsinge et Essert) sont en cours de procédure (procédure d'opposition en janvier 2010).

1. 5. Parcellaire et propriétés publiques

Illustration 10 : Parcellaire et propriétés

La Commune de Jussy dispose de quelques terrains dans le village ou à proximité, qui accueillent en partie

les équipements publics de la commune (école, mairie, cimetière). Ces parcelles communales peuvent constituer des «réserves foncières» en vue de futurs équipements ou développements, puisque la Commune les maîtrise directement. Elle possède également quelques parcelles forestières.

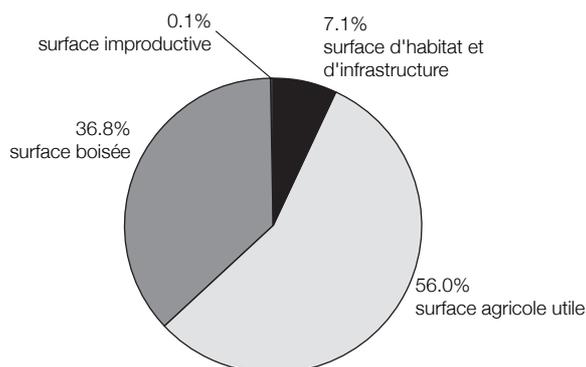
La majeure partie des Bois de Jussy, ainsi que la parcelle du Centre de Lullier, sont des propriétés de l'Etat de Genève.

1. 6. Statistiques

Illustration 14 : Affectations du bâti

SURFACE EN 1992

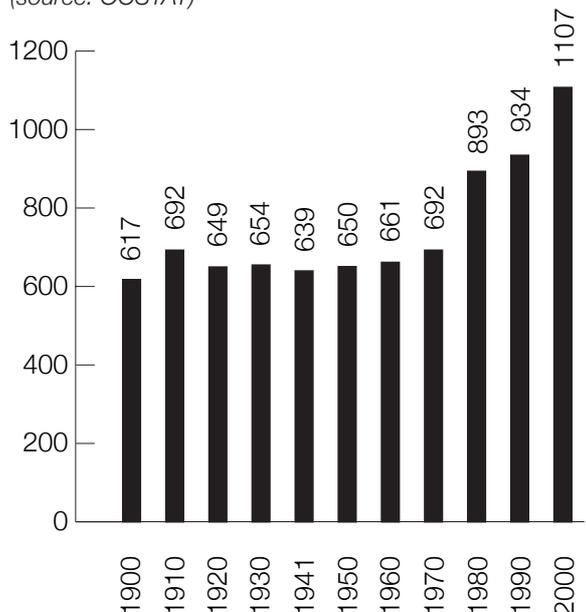
(source: OCSTAT)



Les Bois de Jussy et les terrains agricoles et viticoles cultivés représentent 92.8% du territoire communal. La densité globale du bâti est donc très faible, comme la densité de la population qui est d'environ 1 habitant par hectare. La surface totale de la commune de Jussy est de 1135 hectares.

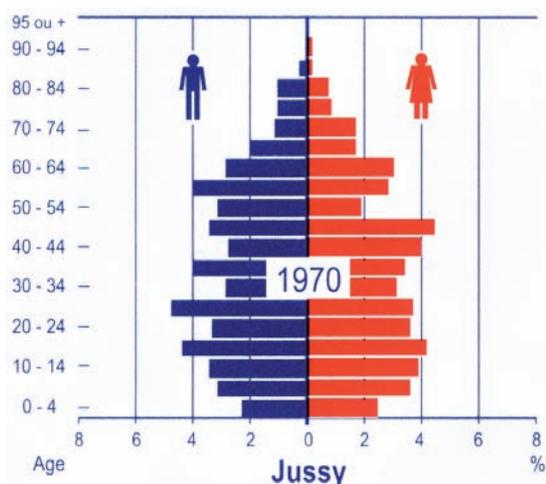
EVOLUTION DE LA POPULATION 1900-2000

(source: OCSTAT)

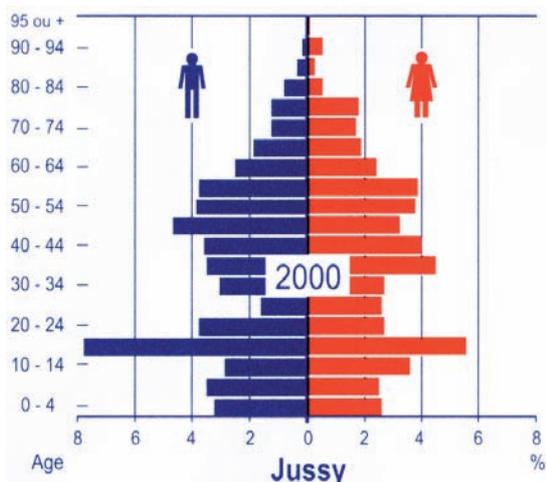


Entre 1800 et 1970, la population jusserrande a peu évolué. Depuis les années 1970, elle a augmenté d'environ une centaine d'habitants par décennie. Aujourd'hui, la commune de Jussy compte 1240 habitants (2007).

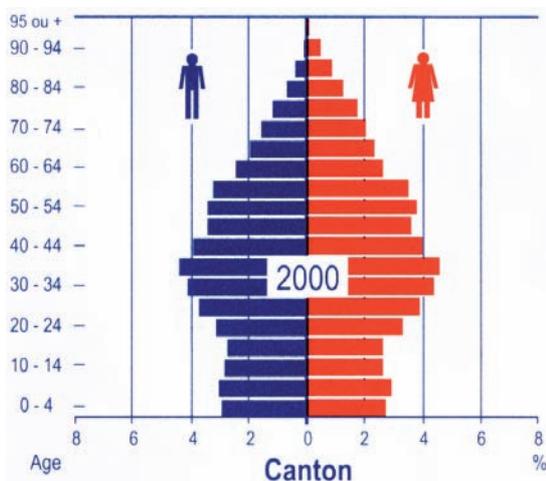
AGES ET GENERATIONS EN 1970
(source: OCSTAT)



AGES ET GENERATIONS EN 2000
(source: OCSTAT)

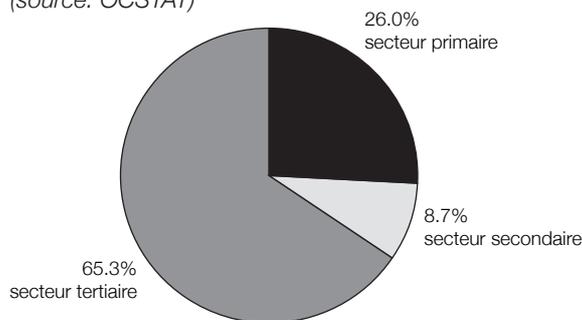


AGES ET GENERATIONS EN 2000, CANTON
(source: OCSTAT)



Entre 1970 et 2000, la pyramide démographique s'est quelque peu déséquilibrée. Les personnes âgées de 25 à 35 ans ne sont que faiblement représentées. Les jeunes de 15 à 20 ans, par contre, sont surreprésentés. Ceci est remarquable puisqu'au niveau cantonal la tendance est inverse: les 25 à 30 ans constituent la tranche la plus nombreuse, tandis que les 15 à 20 ans forment le segment le plus faible dans la population des moins de 60 ans.

EMPLOIS EN 2000
(source: OCSTAT)

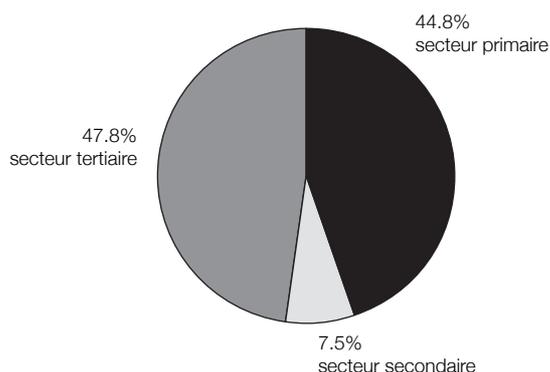


Environ un quart des emplois sur le territoire communal sont liés aux activités agricoles et viticoles (secteur primaire). L'industrie et l'artisanat (secteur secondaire) n'est que faiblement représenté (8.7%). La majeure partie des emplois appartient au secteur tertiaire (65.3%). La présence du Centre de Lullier contribue sans doute de façon importante à ce chiffre élevé.

Environ 48% de la population est active (c'est-à-dire occupée ou au chômage). Au niveau cantonal ce chiffre s'élève à env. 53%.

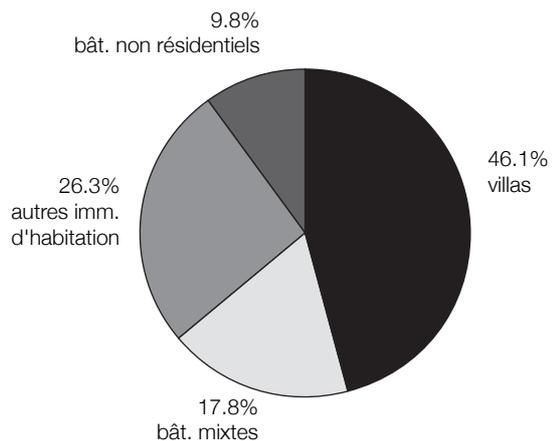
Jussy compte un total de 311 emplois sur son territoire.

ENTREPRISES EN 2000
(source: OCSTAT)



Les entreprises installées à Jussy (67 au total) sont principalement actives dans les secteurs primaire et tertiaire. Comparé à la répartition des emplois dans les trois secteurs, le secteur primaire (agriculture, viticulture) est ici plus important; ceci indique la petite taille (en nombre d'emplois) des exploitations agricoles et viticoles.

BATIMENTS EN 2004
(source: OCSTAT)



Près de la moitié des bâtiments jusserands sont de type villa (bâtiment comprenant un logement). Mais leur configuration dans le territoire est liée aux mas et hameaux anciens, le plus souvent contiguë, plutôt que solitaire à l'instar d'une zone villas ordinaire. Env. 1/5 sont des bâtiments mixtes (habitations et activités) et env. 1/4 sont des immeubles d'habitation.