

Date de dépôt : 3 décembre 2013

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 d'Onex (création d'une zone sportive destinée au sport équestre et création d'une zone des bois et forêts située au chemin des Verjus au lieu-dit « La Gavotte »)

Rapport de M. Yves de Matteis

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a traité ce projet de loi sous la présidence de M. François Lefort lors des séances des 8 mai, 5 juin et 6 novembre 2013. La commission a été assistée dans ses travaux par M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, secteur des affaires, attaché à la Direction générale de l'Office de l'urbanisme (DU).

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Tamim Mahmoud et Mme Laura Platchkov, que le rapporteur remercie pour la qualité de leur travail.

Résumé des éléments

- Le PL concerne un territoire de la commune d'Onex, à la limite avec le territoire de la commune de Plan-les-Ouates, vers le sud, et la commune de Lancy vers la partie ouest.
- Le terrain, qui est la propriété de 11 personnes (hoirie privée), est en zone agricole entre les chemins du Pont-du-Centenaire et du Verjus.
- Au sud de cette zone : une zone de verdure avec le centre sportif des Cherpines, une zone de développement 3 du futur quartier des Cherpines et une zone villas sur le versant en direction de Lancy.

– Le secteur est actuellement occupé par la Gavotte, une ferme à usage « public » (balades, visites, etc.) avec des boxes, poulaillers, petits édifices construits au coup par coup, une buvette, et deux carrières.

Il s'agit ici, par ce PL, de créer une zone sportive destinée aux sports équestres (cf. plan, partie bleue) et une zone des bois et forêts (cf. plan, partie verte) :

- Le constat de nature forestière effectué au sujet du cordon boisé permet la création d'une zone bois et forêts.
- Ce déclassement permettrait la mise en conformité des constructions et installations du site, notamment en matière de protection animale.
- Il permettrait aussi de réaliser des équipements complémentaires propres à leurs activités.
- L'association la Gavotte a accueilli des enfants (aussi handicapés) – 978 en 2008 – pour les familiariser avec les animaux de ferme (visées également pédagogiques).
- Cette initiative a fait l'objet d'un vote favorable à l'unanimité du Conseil municipal d'Onex.
- La procédure d'opposition, qui s'est déroulée du 8 mars au 22 avril 2013, n'a suscité aucune opposition.
- Le département a donc invité la CAC à faire bon accueil à ce PL.

Seule petite réticence exprimée : déclasser ce terrain revient à cautionner le fait que les propriétaires ont été en infraction avec la réglementation.

Vu l'intérêt du projet, l'entrée en matière, les articles et le PL dans son ensemble sont acceptés à l'unanimité de la commission (12 oui – 1 abstention).

Pour ces raisons, il est décidé de mettre le PL aux extraits.

Annexes : 1) Présentation de « Modification des limites de zones – Plan No 29'867-527 – PL 11120 – Chemin des Verjus, lieu-dit La Gavotte »

Débats du 8 mai 2013

Présentation du PL 11120 par le département

M. Sonderegger explique que ce projet concerne une autre partie du territoire de la commune d'Onex, aux confins de la commune, à la limite avec le territoire de la commune de Plan-les-Ouates, vers le sud, et la commune de Lancy vers la partie ouest. Il se trouve à l'extrémité du chemin du Verjus, qui longe le cours d'eau de l'Aire. Le périmètre est actuellement

en zone agricole. Il se trouve confiné entre le chemin du Pont-du-Centenaire, le chemin du Verjus. Au sud, il y a une zone de verdure avec le centre sportif des Cherpines. Il y a toute la zone de développement 3 du futur quartier des Cherpines et une zone villas sur le versant en direction de Lancy. Ce secteur est actuellement occupé par la Gavotte, une ferme à usage « public » – qui propose des balades, des visites, etc. Il y a des boxes, des poulaillers, des petits édifices construits au « coup par coup », de façon archaïque. Il y a une buvette, et deux carrières. Il s'agit de la création d'une zone sportive destinée aux sports équestres et une zone des bois et forêts. Le cordon boisé a fait l'objet d'un constat de nature forestière. Quand cela est fait, du moment que l'on fait une proposition de modification du régime des zones, on établit la création d'une zone de bois et forêts, ce qui est le cas dans le PL. Ce déclassement permettrait la mise en conformité des constructions et des installations qui occupent ce site. Cela offrirait la possibilité, sous réserve de dispositions légales, de réaliser des équipements complémentaires propres à leurs activités. En effet, ce terrain a des contraintes au niveau du cours d'eau et par rapport à la distance à la forêt. Dans le cadre du développement des réglementations, les propriétaires de cet équipement ont eu des soucis à respecter les exigences légales minimales de protection des animaux, car il y avait des questions de salubrité. La mise en conformité de la zone donnerait aussi l'occasion aux propriétaires de pouvoir mettre des installations qui soient conformes en matière de protection animale. Il y avait des problèmes par rapport à la vétusté des équipements. En bleu sur une diapositive est indiquée la création d'une zone sportive destinée aux sports équestres et en vert la création d'une zone de bois et forêts. Il a été choisi de limiter la superficie de la zone sportive créée. Au niveau de la procédure, l'enquête publique s'est ouverte du 27 mars au 11 mai 2012. Ils ont reçu une lettre d'observation de la part de l'Association Nature et Patrimoine du Val de l'Aire. Le contenu portait sur les questions de surfaces respectives, de circulation et dispositions à prendre par rapport aux forêts et au cours d'eau. Le département a répondu en disant que toute installation se fait par le biais de requêtes en autorisation de construire qui doivent se conformer aux dispositions légales par rapport aux cours d'eau et aux forêts. Il invite la CAC à faire bon accueil à ce PL.

Le président comprend que l'association loue ses terrains et qu'il y a un propriétaire privé.

M. Sonderegger doit vérifier. Il semble qu'il y ait un propriétaire privé et qu'une association a été créée et gère cette ferme pédagogique.

Le président demande si les propriétaires sont au courant du projet de construction.

M. Sonderegger répond par l'affirmative. A l'ouverture de l'enquête publique, ceux-ci ont reçu un courrier et ont été avisés du projet de modification du régime des zones de leur parcelle.

Un commissaire (PLR) remarque que c'est une zone sportive à destination de sports équestres. Il demande si cela existe. Le PL 11111 visait à déclasser en zone sportive pour des activités tennistiques. Il demande s'il faut vraiment le mentionner dans le libellé de la zone. Il demande si un propriétaire exploite la ferme de l'autre côté de la route.

M. Sonderegger explique qu'actuellement, c'est en zone de verdure. Il y a des propriétaires différents. Il y a un club équestre différent de la Gavotte qui est un lieu de loisirs. Le club équestre organise des concours, etc. C'est un domaine principalement sportif, alors que cela l'est moins à la Gavotte. Dans le cadre du régime de modification de zone qui concerne ces centres équestres, chaque modification du régime de zone concerne des manèges avec des activités spécifiques de la zone sportive. Là, ils voulaient une zone sportive avec une terminologie qui s'approchait de l'idée de ferme pédagogique. La corrélation était peu évidente avec la zone sportive.

M. Pauli ajoute que cela correspond à un vœu de ceux qui ont initié le projet. Mettre en zone sportive est un changement d'envergure. C'est une pratique courante du Grand Conseil, quand on veut limiter le sport en question, de l'indiquer dans le libellé. Ils ont été confrontés à l'idée que les personnes voulaient indiquer « destiné à une ferme pédagogique » dans le titre. Il indique une erreur dans la note marginale de l'art. 3. Il s'agit de l'implantation en zone sportive et non de verdure. Il n'y a pas d'arrêt du tribunal disant qu'il n'est pas possible de restreindre à un sport particulier. Il n'y a pas de raison de différer de la pratique. Il se rappelle de l'histoire de la zone 4B, où ils ont dû amender la LaLAT pour dire qu'il était possible de la destiner à des choses particulières. Ici, il n'y a pas de contradiction à limiter à un sport plutôt qu'un autre. Il n'y a pas de problèmes au niveau légal. C'est une question d'appréciation.

Une commissaire (Ve) remarque qu'il y a probablement quelque chose à faire en ce qui concerne la salubrité. Elle demande ce qu'ils ont l'intention de faire en termes de bâtiments. Elle a cru comprendre qu'ils gardaient la zone agricole pour nourrir les bêtes. Cela représente une grande surface de zone agricole. Elle demande des précisions quant à ce qui est projeté en termes de nouvel équipement.

M. Sonderegger dit que, pour l'heure, la demande d'une modification du régime des zones est venue d'un nombre successif d'infractions qu'ils ont eues. Ils ont commencé à construire de plus en plus leurs installations faites

de « bric-à-brac ». Au vu du nombre d'infractions, l'Etat leur a dit qu'il faudrait commencer à mettre cela en conformité. En pleine zone agricole, on ne peut pas faire tout et n'importe quoi. En plus, ils ont eu des problèmes avec le vétérinaire cantonal, pour des questions de salubrité. Cette première démarche peut leur permettre de mettre en conformité leurs installations. Pour l'instant, ils n'ont rien déposé. Ils attendent que le Grand Conseil adopte le régime de modification des zones qui leur permettrait d'étudier un projet.

Une commissaire (Ve) trouve que cela nécessite plus de précisions. Cela est près de l'Aire, avec la pression sur l'Aire du fait de la construction du quartier des Cherpines. Il y a aussi toute la pollution provoquée par les animaux. Elle demandera à ce que la CAC y revienne la prochaine fois.

Le président demande si les commissaires désirent l'audition de l'association porteuse du projet.

Une commissaire (Ve) ne comprend pas bien qui est propriétaire. Elle demande si le département peut amener une réponse claire, sans forcément auditionner l'association à ce stade. Il reste un nombre de questions encore ouvertes.

Un commissaire (PLR) connaît un peu les lieux, qui sont particulièrement insalubres. C'est une honte en ce qui concerne le traitement des animaux. Ce sont des baraquements faits de « bric et de broc ». Il demande si la façon de procéder est juste - i.e. de mettre en conformité des bâtiments qui sont pourris. Il pense qu'il faudrait mieux raser cette zone et la réaffecter à son affectation principale. Il y a beaucoup de petit bétail difficilement compatible avec la zone équestre.

M. Sonderegger explique que la zone agricole servirait pour les parcs à chevaux. Dans le cadre de la démarche, depuis 1980, ils ont vu cette ferme prendre de l'ampleur. Elle a acquis une certaine notoriété. Aujourd'hui, le seul moyen de corriger le tir, notamment du point de vue des installations, est de régulariser pour pouvoir mieux la contrôler. On reste dans un statu quo sans cela. Ces raisons motivent le changement de zone qui permettrait à l'Etat de mieux les cibler et régler le problème qui est récurrent. Si cela reste en l'état, les animaux continueront à rester dans cette situation et l'association continuera à recevoir les infractions.

Un commissaire (PLR) pense que cette proposition est un encouragement au mauvais comportement. Il est mal à l'aise avec cette proposition. Il signale que les propriétaires sont 11 personnes. En face, la parcelle est propriété de la commune de Plan-les-Ouates qui est cernée de deux propriétés de l'Etat de Genève. Les parcelles autour sont des parcelles de privés. Le seul bâtiment cadastré à proximité est qualifié de « manège » de 19 m² au sol. Il demande si

les bâtiments sont cadastrés. Il n'arrive pas à comprendre pourquoi ne pas profiter pour mettre l'ensemble de ces zones en zone d'équitation.

Le président constate que plusieurs commissaires demandent des compléments considérables au département.

Un commissaire (PLR) demande l'audition du service des autorisations de construire. Il a beaucoup de mal à entendre que cela fait des années que ces gens sont en infraction totale, et que l'on va finalement cautionner cela en demandant de déclasser. Il est d'autant plus choqué qu'il y a un voisin qui a une exploitation sous forme équestre qui est en zone de verdure et qu'apparemment il respecte la réglementation. Il est donc question de cautionner le comportement de son voisin direct en le mettant en zone équestre.

Un commissaire (PLR) remarque qu'il est question de zones sportives, de chevaux, mais qu'il y a beaucoup de type d'animaux et qu'à l'origine ils souhaitaient avoir une ferme. Le problème est qu'ils ont construit de manière illégale. Ils souhaitent construire des bâtiments pour le bétail. La zone agricole est prévue pour construire des étables, des granges, etc. Il y a des normes très strictes édictées au niveau fédéral. Chaque fois qu'une étable est construite par un agriculteur, cela est contrôlé. Là, on dit que c'est construit de manière illégale, insalubre, etc. et l'on dit que l'on va déclasser le territoire en zone sportive. C'est un problème de détention d'animaux. Il ne pense pas que ce soit un problème d'aménagement. Il s'agit de savoir si ces gens ont le statut d'exploitant à titre personnel ou quelque chose qui leur permette de déposer une autorisation de construire pour des écuries en bonne et due forme.

M. Sonderegger dit que le problème est que tout type de construction en zone agricole est uniquement réservée aux exploitants agricoles, alors que les propriétaires n'ont aucune connotation agricole. Ils peuvent faire toutes les demandes qu'ils veulent, le service de l'agriculture leur dira qu'ils ne font pas de l'agriculture.

Le président remarque qu'il y a une demande d'audition de la police des constructions de la part d'un commissaire (PLR).

Débats du 5 juin 2013

Audition de M. Vincent Scattolin / DU

M. Scattolin rappelle que les commissaires avaient demandé au département de préciser un certain nombre de points qui ont permis d'arriver au PL 11120. Un document relativement complet a été remis par la

Ferme de la Gavotte à la CAC. Ce qui a déclenché l'élaboration du PL 11120 est le dépôt d'une demande de renseignement le 19 mars 2010. Celle-ci prévoyait la construction de nouveaux bâtiments. Le département a instruit cette demande, après avoir pris connaissance des avis des différents services cantonaux, notamment le service de l'agriculture, de la mobilité et de la commission de l'urbanisme. L'ensemble des préavis étaient favorables sous réserve que la réalisation de cette opération passe par la mise en place d'une zone sportive. Au regard de ces éléments, le département a donné une réponse favorable à la demande de renseignement, le 24 mars 2011. Cette réponse a initié le PL soumis aujourd'hui. Il s'agit d'un projet pour de nouvelles constructions et la pérennisation des activités de la Ferme de la Gavotte. Cela a pu être représenté de manière malheureuse comme une régularisation des constructions illégales. Aux pages 10 et 11 du document remis par la Ferme de la Gavotte, on voit que l'ensemble des bâtiments signalés par un trait plein rouge ont vocation à être démolis, tandis que le bâtiment en traitillé correspond au projet que la ferme veut porter. Il s'agit d'avoir des bâtiments qui permettent de répondre à l'objectif des statuts de la ferme et pérenniser ses activités. Les statuts de l'association montrent que la ferme est une association à but non lucratif, qui notamment met à disposition des poneys, offre un soutien aux diverses associations et institutions d'Etat s'occupant de jeunes handicapés, accueille des enfants pour se familiariser avec les animaux de la ferme. Il y a tout un aspect très pédagogique. En 2008, la ferme a accueilli 978 enfants. Dans les débats lors de la dernière séance s'est posée la question du choix du type de zone faite pour le PL. Aujourd'hui, les activités de la ferme ne sont pas répertoriées dans les critères des zones qui existent. L'objectif est de dire que l'activité de la ferme est plutôt en lien avec le monde équestre, d'où le choix en zone sportive, avec une affectation précise pour bien cadrer les activités de la ferme. En effet, 90% des activités sont en lien avec le monde équestre. Cela vise à éviter que l'on se retrouve avec un projet qui soit tout autre, une fois le PL voté. Il s'agit donc d'une zone adaptée au projet de la Gavotte. Enfin, s'agissant des aspects décisionnels qui ont prévalu au choix du lancement de la modification de zone et ces différentes étapes de validation : comme expliqué au début, la réponse de la demande de renseignement a été délivrée par l'Office de l'urbanisme en 2011. Ces réponses sont signées par le directeur/rice de l'Office, dans ce cas-là, après accord du chef du département de l'époque. Le PL a été validé une première fois par le Conseil d'Etat à l'ouverture de l'enquête publique, au mois de février 2012, puis il a été validé une autre fois en février 2013, après le vote favorable à l'unanimité du Conseil municipal d'Onex.

M. Pauli précise que la zone agricole n'entre pas en ligne de compte, car les exploitants ne sont pas répertoriés en tant que tels. La section 5 de la LaLAT traite des zones de verdure et de délaçement. A ce titre, trois zones sont mentionnées : les zones de verdure, les zones sportives et les zones de jardins familiaux. La caractéristique principale de la zone de verdure sont les terrains ouverts à l'usage public, ce qui n'est pas le cas ici, car il y a un encadrement, des barrières, etc., d'où le choix de la zone sportive. Quand on parle de sport équestre, on peut se poser des questions par rapport aux sports de compétition. Ceci n'est pas le genre dans le cas présent. Ici, il est question de sport, mais sous forme de divertissement. Par rapport au volet des animaux, il leur a paru que la destination principale de zones d'activités sportives pouvait être respectée. En effet, lorsque le Grand Conseil a séparé en 1993 les zones de verdure des zones sportives, il y avait une disposition dérogatoire à l'art. 24, al. 3 de la LaLAT qui dispose que : « *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.* » Ils ont fait une analyse juridique assez approfondie de cet article dérogatoire. Cette clause dérogatoire valait pour les zones de verdure avec mention sportive. Lorsque ces dispositions ont été retouchées en créant la zone sportive, il n'y a pas eu de réflexion particulière pour dire qu'il est possible d'avoir des constructions d'utilité publique qui dérogent un peu à la zone de verdure, mais pas en zone sportive. Il n'y a pas eu de réflexion approfondie à l'époque sur le fait que ces constructions exceptionnelles pouvaient être admises dans les deux zones. Le but du Grand Conseil était de faire deux zones distinctes, mais on ne trouve pas, dans les travaux préparatoires, de volonté de dire que c'est seulement dans la zone de verdure que l'on pourrait admettre quelque chose à titre exceptionnel, et pas dans la zone sportive. Ainsi, il semble qu'il y ait la place pour des constructions d'utilité publique, y compris en zone sportive. Encore faut-il, pour aider à l'octroi d'une autorisation de construire dans cette zone, bien dire que l'activité pédagogique est imposée par la destination. C'est l'objet de l'art. 3 dont l'intitulé devrait être « ferme pédagogique » plutôt qu'« implantation en zone de verdure ». Quelqu'un a mis ce titre, estimant qu'à côté de chaque article, il faut un titre. Toutefois, il ne s'agit pas de créer une zone de verdure, mais bien une zone sportive. L'intitulé est peut-être un peu malheureux, mais l'objectif est assez clair : une ferme pédagogique serait dans ce cas imposée par la destination. Ce n'est pas l'idéal, mais ils ont fait avec le catalogue des zones telles que prévues par la LaLAT.

Un commissaire (S) conclut que l'art. 3 signifie qu'il n'y a pas de possibilité de changer d'activités.

M. Pauli répond qu'il s'agit de dire que le jour où des constructions en rapport avec une ferme pédagogique sont déposées dans la zone sportive, des recourants pourraient objecter que ce type de construction n'est pas imposé, et qu'on ne pourrait pas l'admettre à titre d'autorisation ordinaire. L'idée est de faciliter l'octroi de la dérogation, en disant que c'est imposé par la destination. Ceci clôt les interprétations et les possibles contestations.

Un commissaire (S) demande si quelque chose empêcherait le propriétaire de faire une demande d'autorisation de construire autre chose qui serait autorisé par la zone – par exemple un court de tennis.

M. Pauli répond par la négative, avec la limitation du fait que cette zone sportive est « destinée aux sports équestres ».

Audition de Mme Astrid Rod, responsable et coordinatrice du projet « la Gavotte », accompagnée de M. Patrik Beyeler, architecte – BCR Architectes, et de M. Benoît Lance, représentant la hoirie Roch

Mme Rod remercie les commissaires de les recevoir ce jour. Ils ont été un peu pris de court quand ils ont reçu cette convocation. C'est avec plaisir qu'ils viennent. Ce projet a pris naissance en 2008. Des discussions sont intervenues avec le comité de la Gavotte. La Gavotte est une association à but non lucratif qui héberge des animaux et qui s'occupe de faire connaître les animaux aux enfants. Le projet fait suite à une discussion concernant la pérennité de cette association. Elle-même et M. Lance sont « sur la fin » de ce qu'ils peuvent porter. S'est donc posée la question de l'avenir de cette association qui doit évoluer, car il y a une demande croissante, des exigences légales, etc. Le comité de la Gavotte - dont elle ne fait pas partie - a décidé de continuer cette action qui s'est historiquement développée dans un esprit sympathique et familial. Ils ont dit qu'ils voulaient reprendre cette activité qui a un large écho sur Genève et en France voisine. Assurés de la pérennité, ils se sont dit qu'ils ne pouvaient pas transmettre ces locaux dans cet état. Ils ont donc décidé de réfléchir autour d'un projet pour revitaliser cet espace. Ils ont fait appel à M. Beyeler pour établir un projet qui garde l'esprit de la Gavotte – i.e. pas trop de contraintes, des ouvertures sur une zone agricole qui est un espace de verdure magnifique et qui a fait l'objet d'une renaturation de l'Aire. La Gavotte a d'ailleurs donné du terrain, car elle est aussi impliquée dans le respect de la nature et de l'environnement. Il s'agissait de faire un projet pratique pour ceux qui viennent, qui y travaillent et les citoyens qui s'y promènent. Le comité a donc pris contact avec

l'architecte et il y a eu beaucoup d'échanges sur les aspects pratiques pour voir comment améliorer la situation et garder ce dégagement de verdure qui permet de voir jusqu'à Onex. Les questions techniques sont dans le document qu'ils ont fourni aux commissaires. Avant de demander le déclassement de zone, ils se sont assurés auprès de tous les services institutionnels – communaux et étatiques – qu'ils avaient un soutien pour ce projet. Toutes les communes avoisinantes ont été consultées. Les services de l'agriculture ont vu le projet à l'état de « brouillon », ont demandé des aménagements qui ont été faits. Les plans ont été validés par le service des affaires vétérinaires. Ils sont donc conformes à la loi sur la protection des animaux. Ils se sont assuré le soutien de tous les acteurs institutionnels avant de s'embarquer dans une procédure qui nécessite un déclassement de zone.

Une commissaire (UDC) les remercie d'avoir fourni ce document qui est très complet. Elle remarque une route qui traverse, à la suite du Chemin-des-Verjus. Elle demande ce qu'il adviendrait de la circulation sur ce chemin. Elle remarque que le parking a été augmenté. Par ailleurs, elle a compris que la structure de base du bâtiment serait en béton avec du bois certifié, mais elle demande en quoi seront les toitures.

M^{me} Rod répond que la question de la circulation est réglée, dans le sens où la commune a rendu la circulation interdite, sauf aux ayants-droit. Avant, il y avait un panneau que personne ne respectait. La commune a fait des aménagements qui rendent la circulation très difficile. Depuis, il y a nettement moins de voitures.

M. Lance ajoute que cette zone est bien marquée « zone piétonne », sur 300 m. En face se trouve la grande ferme qui appartient à la commune de Plan-les-Ouates, où il y a des machines qui passent sur ce chemin. Ainsi, seules quelques personnes ont un ayant-droit pour passer sur ce périmètre bien déterminé en zone piétonne.

M. Beyeler ajoute que la surface actuelle ne change pas du tout. C'est un statu quo, voire une réduction.

M. Lance évoque le projet de Plan-les-Ouates qui veut développer cette région en mobilité douce. Ils ne vont donc pas faire d'immense parking ou autre. Ainsi, ils vont probablement être protégés par ce projet, s'il se réalise.

M. Beyeler ajoute que, s'agissant de la couverture, elle permet de réunir différents besoins. L'intention est de faire une empreinte écologique de moindre importance. Du coup, la rétention des eaux de pluie est un grand thème. Ce couvert va prendre l'eau et l'amener vers un bassin ouvert de rétention, aménagé comme un étang. Sur le toit, on va trouver une couche étanche qui permet à la mousse de fondre un peu avec les années.

Le président remarque, dans les documents remis, qu'il y a des lettres de soutien du vétérinaire cantonal, du service des loisirs du DIP, etc. Ces sont des choses qui n'étaient pas connues et qui sont assez importantes.

Un commissaire (S) a bien compris la nécessité de déclasser pour poursuivre les buts statutaires de leur association, ce à quoi il est favorable. Toutefois, il souhaite que le déclassement se fasse dans cet objectif, et qu'il ne puisse pas, par la suite, servir à autre chose. A partir du moment où le terrain est déclassé en zone sportive, le futur propriétaire pourrait vouloir construire un centre équestre à but lucratif. Il demande s'ils seraient d'accord de mettre des charges au déclassement par exemple. Il suggère par exemple de rajouter un amendement qui dise que l'installation devrait être légère, dans le cadre présenté. Il ne fait pas de procès d'intention, mais souhaite une garantie.

M^{me} Rod informe que toute cette parcelle appartient à une hoirie privée. Sera déclassée uniquement la zone qui sera construite. Le but de l'association est aussi de s'assurer que le propriétaire ne va pas leur dire le lendemain qu'il veut par exemple construire un court de tennis. Par voie de convention, il y aura une mise à disposition du terrain en faveur de l'association. Toute l'hoirie est favorable, mais ils doivent notifier cela par un acte juridiquement valable qui éviterait que l'on s'achemine vers ce genre de situation.

M. Lance explique qu'il est issu d'une famille paysanne. Il a beaucoup d'oncles et de tantes qui ont beaucoup d'enfants. Ce terrain de la Gavotte appartient à deux générations et tous veulent garder le terrain au sens de ne pas en faire un business, car tous ont été marqués par l'humanité de leur grand-père paysan. Ils souhaitent garder ce terrain comme une trace du passé de leur grand-père. Même si ce terrain valait beaucoup d'argent, aucun n'aurait envie de le vendre. Ils ont eu des rencontres avec un notaire pour voir s'il y avait un préavis favorable de tous les membres de l'hoirie. Cela se pérenniserait par une mise à disposition du bâtiment et du terrain à long terme. Il ne serait ainsi pas possible de faire cela 2 ans puis de tout arrêter. Il y aurait un engagement fait par tous les représentants de l'hoirie devant notaire, qui fait que ce serait une longue durée.

M^{me} Rod précise que ce serait une pérennisation de ce projet, qui est quand même onéreux. C'est aussi la responsabilité des responsables de projet que d'assurer à ceux qui les financeront qu'il y a une pérennisation.

A un commissaire (S), M. Lance confirme qu'il pourra communiquer une copie de l'acte notarié.

Un commissaire (PLR) pense qu'avoir un document qui certifie la mise à disposition par l'hoirie sur une durée à long terme - deux décennies par

exemple - serait sujet à les inciter à entrer en matière sur ce PL. Aussi, il les félicite pour le document transmis, qui est de qualité. Il est vrai que s'ils l'avaient reçu en début de traitement de l'objet, cela aurait été une bonne chose. Parmi les informations transmises, il demande le montant des investissements prévus pour la mise en conformité des activités. C'est une somme très conséquente : 4,8 millions de francs environ. Il demande comment l'association va financer ce projet.

M^{me} Rod informe que les commissaires ont le bilan de l'association, qui est très restreinte. Elle comprend cette inquiétude. La commune d'Onex, par son document, atteste vouloir demander un crédit d'investissement intercommunal, car il s'agit d'un projet régional. Elle a aussi approché depuis 2009 deux fondations, y compris la Fondation Hans Wilsdorf, et la Loterie Romande. Ils sont restés en contact avec ces trois organismes qui soutiennent ce type de projet. Les instances contactées, bien qu'ayant réservé un accueil a priori favorable, n'ont pas pu s'engager plus avant sans connaître le montant de l'engagement du crédit intercommunal. C'est un peu le serpent qui se mord la queue : ils ne veulent pas demander un crédit intercommunal s'il n'y a pas l'autorisation de construire qui nécessite un déclassement de zone. Le déclassement de zone – que le Grand Conseil va décider ou non – veut des sécurités financières. S'il n'y a pas d'acteur qui bouge, les autres ne vont pas bouger. Pour le financement, le premier acteur qui devrait se mobiliser serait M^{me} Kast, pour demander un crédit d'investissement intercommunal. M^{me} Rod dit que la Loterie romande a clos le dossier pour des raisons techniques et administratives, mais que leur dossier est conservé. Elle a eu un échange de courrier électronique avec le responsable de la Loterie romande qui lui a dit que lorsqu'ils auront fait toutes les procédures, elle doit revenir vers lui pour qu'ils reprennent le dossier et puissent prendre une décision définitive. C'est la même chose pour les autres fondations. Quand on fait une demande auprès de ces fondations, ces dernières demandent également auprès de quelle autre fondation une demande a été faite, ceci afin de prendre une décision en toute connaissance de cause. Elle cite encore la Fondation Gerber, à Zurich, qui a beaucoup financé de projets sur la protection des animaux à Genève. Elle l'interpellerà le moment venu. La difficulté de la tâche pour eux est de dire qu'ils ne savent pas s'ils pourront faire ce projet, car ils ne savent pas si le déclassement sera voté et s'ils auront l'autorisation de construire. Entendant cela, les fondations disent donc que le projet n'est pas mature, et qu'il faut revenir quand ils auront toutes les autorisations.

Un commissaire (PLR) comprend leurs difficultés et leurs démarches. Comme c'est un projet à but non lucratif, il n'est pas possible de faire de plan d'affaire. Il considère que l'aspect intercommunal est quelque chose d'assez

solide. Le montant global de 4,8 millions de francs a été discuté avec leurs partenaires. Il comprend qu'ils leur ont expliqué qu'ils n'avaient pas beaucoup de fonds propres et qu'ils devraient avoir recours en totalité à des communes et/ou des tiers privés. Personne ne s'est montré effarouché par cela.

M^{me} Rod le confirme.

Un commissaire (PLR) explique que le souci de la CAC est qu'en déclassant en zone sportive, l'on pérennise les bâtiments actuels qui ne répondent pas aux normes réglementaires. A les entendre, ils s'engagent à poursuivre ce projet, mais il souhaiterait savoir dans quel délai ils pensent pouvoir mettre ce projet en route, afin que la situation actuelle ne se pérennise pas. Il comprend que c'est une question difficile, vu la situation. Il salue aussi la volonté de la famille propriétaire de mettre à disposition ce terrain pour ces activités. Il s'enquiert des engagements qu'ils pourraient prendre. Peut-être que s'ils ne récoltent pas les montants complets, ils pourraient commencer par un projet partiel pour mettre en conformité de façon progressive, pour que la CAC n'ait pas l'impression de déclasser un terrain et que finalement le projet ne se fasse pas. C'est aussi par souci d'équité vis-à-vis d'autres infrastructures qui sont en zone agricole, qui ont fait tous les efforts pour mettre leurs bâtiments en conformité et qui resteraient en zone agricole et ne pourraient pas développer d'autres activités, juste parce qu'elles n'ont pas fait de demande de changement de zone. Il demande donc des détails concernant les engagements possibles pour faire aboutir le projet, s'il y a un planning, et éventuellement un étalement du projet s'ils ne réalisent pas l'entier du budget pour progressivement mettre ce site aux normes.

M^{me} Rod répond que, s'agissant des locaux actuels qui hébergent les animaux, ils sont voués à disparaître totalement. Ceci est dû au fait qu'ils ne sont plus conformes à l'ordonnance fédérale sur la protection des animaux. Si le projet ne se réalise pas, le service vétérinaire viendra avec une décision disant qu'ils ont 6 mois pour liquider le cheptel. Il n'est pas question de pérenniser une situation qui ne répond plus aux normes actuelles. Elle pourrait presque dire que ce projet est « condamné » à aboutir. Il n'est pas question de pérenniser une situation qui n'est pas satisfaisante du point de vue légal, sur un tel déclassement. Ce n'est pas envisagé. S'agissant de la réalisation, ils ont réfléchi à un étalement sur le temps. S'ils ne réunissent pas l'entier de la somme immédiatement, la priorité sera donnée à l'hébergement des animaux et la salle qui accueille les enfants. Dans un deuxième temps, il y aura des aménagements extérieurs de la parcelle, les arbres, etc. Ils sont partis de l'idée qu'ils vont tout faire, mais ils n'ont pas la maîtrise de tous les

outils, surtout financiers. La priorité ira aux bâtiments. Les aménagements extérieurs et l'arborisation sont secondaires. Au niveau du timing, elle trouve que c'est déjà long, mais il paraît que c'est normal et assez rapide. Ils ont donc plutôt de la chance d'avoir initié ce processus en 2009 et d'arriver devant la CAC en 2013. Au moment où ils ont le feu vert de tout le monde, ils ont un soutien institutionnel des communes et dès qu'ils ont de quoi démarrer l'hébergement des animaux avec les priorités qu'ils se sont fixées, ils démarrent. Dans l'esprit de commencer la construction, une gestion du cheptel animal est déjà mise en place pour arriver à un minimum vital de manière à ne pas se retrouver devant une pléthore d'animaux qu'on ne sait pas où mettre pour dégager la place pour ces nouvelles constructions. Tout cela est en train de se mettre en place.

Un commissaire (PLR) remarque qu'un commissaire (S) avait demandé des garanties de la part de l'hoirie.

Un commissaire (S) espère que l'hoirie pourra se réunir assez rapidement pour prendre rendez-vous avec un notaire, dans un délai de l'ordre de deux semaines par exemple. Il remarque aussi que le bâtiment a été construit sans autorisation sur une zone qui ne s'y prêtait pas. Même s'il y a beaucoup de sympathie pour ce qu'ils font, c'est une situation ultra-dérogatoire et il n'a pas du tout envie que l'une des personnes de l'hoirie décide de liquider la succession et que l'on se retrouve avec un centre équestre de 200 chevaux avec but lucratif.

Une commissaire (UDC) partage le souci du commissaire (S). Toutefois, elle suppose que cela pourrait durer très longtemps. Elle demande si la CAC pourrait inclure une clause dans le PL qui fasse que cela puisse être la ferme pédagogique et rien d'autre, à but non lucratif, pour éviter que tout le monde soit otage d'un notaire et de sa vitesse de travail.

M. Pauli pense que si la CAC modifie quelque chose, on doit rester dans le cadre du droit public et éviter de faire des conditions par rapport à des actes notariés ou autres. Par rapport à la destination, on pourrait peut-être introduire l'idée d'un but non lucratif.

Un commissaire (Ve) suggère de voter ce soir. Si la CAC n'a pas reçu les documents notariés d'ici la plénière, rien n'empêche de revenir en arrière et reprendre le PL en commission. L'été passera et ils auront le temps de se réunir et envoyer les documents.

Une commissaire (PLR) entend dire que les notaires ne savent pas travailler. Dans sa famille, ils ont récemment perdu une grand-tante. Il y avait 25 héritiers. En un mois, c'était réglé. Elle pense que la CAC peut attendre et

proposer aux personnes auditionnées d'envoyer assez vite le document, puisque tout le monde est d'accord.

Le président met aux voix l'option d'attendre la réponse du notaire :

Pour : 7 (1 S, 2 MCG, 2 R, 2 L)

Contre : 3 (2 Ve, 1 UDC)

Abstention : –

La CAC attendra de recevoir la réponse du notaire.

Un commissaire (S) suggère au président de prendre contact avec ces personnes, de leur indiquer que la CAC attend et de leur demander de les fournir assez rapidement.

Un commissaire (PLR) signale qu'à la commission foncière agricole, ils ont systématiquement tous les documents signés par toutes les hoiries, dans la mesure où une personne de l'hoirie qui s'oppose fait en sorte qu'il n'y ait pas de jouissance octroyée. On leur dit que tout le monde est d'accord, alors un notaire peut le certifier. Cela peut aller très vite s'ils souhaitent le faire.

Le président conclut en disant que la CAC reprendra ses travaux dès qu'ils auront ce document. Il rappelle une question d'un député (S) qui est de savoir pour quelle raison le département n'a pas profité de déclasser le terrain agricole dans le PL 11106.

M. Scatollin répond que la commune a souhaité maintenir le stade en zone 4B juste à côté de la zone sportive, car elle ne voulait pas hypothéquer dans l'avenir la possibilité de répondre à un nouveau besoin autour de son « parc d'équipement » - indiqué dans son plan directeur communal. Ainsi, elle se laisse la possibilité que le stade actuel en zone 4B puisse accueillir à terme des bâtiments scolaires ou administratifs, raison pour laquelle cette parcelle n'a pas fait l'objet de déclassement.

Débats du 6 novembre 2013

Audition de M^{me} Astrid Rod, responsable et coordinatrice du projet « la Gavotte », et de M. Benoît Lance, représentant la Hoirie Roch

Le président salue, en plus de la présence des invités mentionnés à l'ordre du jour, celle de M. Roesti, architecte au bureau BCR.

M^{me} Rod, en s'excusant de ne pas avoir pu la faire parvenir plus tôt, fait passer aux députés la convention de la Hoirie Roch, concernant les actes notariés pour la mise à disposition de la surface à déclasser pour 20 ans, qui a

été signée individuellement. Elle rappelle que pour avancer le dossier, il faut avant tout une acceptation par la commission et par le Grand Conseil.

Le président demande si, outre l'engagement de mise à disposition pendant 20 ans, il y aurait d'autres dispositions particulières dans la convention.

M^{me} Rod répond qu'il n'y en a pas, si ce n'est l'entrée en force. Elle explique que cette dernière ne sera effective qu'à partir du moment où il y aura l'émission de l'autorisation de construire. Ceci pour éviter de faire entrer en vigueur la convention de manière précoce et de perdre de l'activité si l'autorisation devait prendre plus de temps que prévu.

Le président donne la parole à un commissaire (PLR) pour qu'il éclaire la commission sur le contenu de la convention.

Un commissaire (PLR) explique qu'il s'agit de la constitution d'un droit de superficie au profit de « la Gavotte », dont les objectifs sont notamment l'amélioration des conditions d'accueil et d'hébergement des enfants pour mieux répondre à la demande grandissante des familles, ainsi que de se conformer aux normes en matière de sécurité et de protection des animaux. Selon lui, ces éléments répondent aux demandes que les députés avaient émises. Un commissaire (PLR) mentionne également la prévision d'une rente qui est extrêmement raisonnable. Ces éléments le poussent donc à saluer un travail remarquable qui devrait permettre la mise en conformité de ce site dont l'intérêt est manifeste.

Une commissaire (UDC) salue la diligence dont a fait preuve la Hoirie Roch pour répondre à la demande de la commission pendant cette législature et non la suivante. Elle remercie aussi l'association « la Gavotte » pour son travail effectué sur le terrain.

Un commissaire (PLR) se souvient d'un problème de financement. Il demande si dans l'intervalle séparant les deux visites, les choses ont évolué ou si tout a été suspendu.

M^{me} Rod répond que toutes les demandes ont été suspendues. Les échos sont tous favorables mais d'un commun accord, il a été décidé de clore le dossier « la Gavotte », tout en indiquant que lorsque la procédure de déclassement sera en marche, on réactivera le mandat. Pour le moment, il n'y a donc rien de nouveau.

Une commissaire (Ve) remercie les invités pour la diligence dont ils ont fait preuve et se réjouit que l'activité puisse se poursuivre.

Après le départ des invités, le président procède au vote du PL.

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11120 :

Les commissaires acceptent l'entrée en matière par :

Pour : 12 (2 S, 3 Ve, 2 R, 1 L, 2 MCG, 1 UDC, 1 PDC)

Contre : –

Abstention : 1 (1 L)

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

2^e débat

Le président met aux voix le titre et le préambule.

Pas d'opposition. Le titre et le préambule sont adoptés par 12 voix et une abstention (L)

Le président met aux voix l'art. 1 (Approbation du plan)

Pas d'opposition. L'article est adopté par 12 voix et une abstention (L)

Art. 2 (Degré de sensibilité)

Pas d'opposition. L'article est adopté par 12 voix et une abstention (L)

Art. 3 (Implantation en zone de verdure)

Pas d'opposition. L'article est adopté par 12 voix et une abstention (L)

Art. 4 (Relation avec la loi sur les forêts)

Pas d'opposition. L'article est adopté par 12 voix et une abstention (L)

Art. 5 (Dépôt)

Pas d'opposition. L'article est adopté par 12 voix et une abstention (L)

3^e débat

Le président met aux voix l'acceptation dans son ensemble du PL 11120 :

Le PL 11120 dans son ensemble est adopté par :

Pour : 12 (2 S, 3 Ve, 2 R, 1 L, 2 MCG, 1 UDC, 1 PDC)

Contre : –

Abstention : 1 (1 L)

Projet de loi (11120)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création d'une zone sportive destinée au sport équestre et création d'une zone des bois et forêts située au chemin des Verjus au lieu-dit « La Gavotte »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29867-527, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 30 juin 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création d'une zone sportive destinée au sport équestre et création d'une zone des bois et forêts située au chemin des Verjus au lieu-dit « La Gavotte ») est approuvé.

² 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 III (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone sportive créée par la présente loi.

Art. 3 Implantation en zone de verdure

La réalisation d'une ferme pédagogique est imposée par sa destination au sens de l'article 24, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987.

Art. 4 Relation avec la loi sur les forêts

Aucune dérogation à l'article 11 de la loi sur les forêts, du 20 mai 1999, ne pourra être tolérée dans la zone sportive nouvellement constituée.

Art. 5 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29867-527 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

Office de l'urbanisme

Plans d'affectation et requêtes

ONEX

Feuille Cadastrale: 6

Parcelles N°: 226, pour partie: DP 1740

Modification des limites de zones

Située au chemin des Verjus au lieu-dit "La Gavotte"

**Zone sportive destinée au sport équestre**

Degré de sensibilité O.P.B. III

(pour les bâtiments comprenant des locaux à image sensible au bruit)

**Zone des bois et forêts**

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	30.06.2011
		Dessin	EB
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse ET	26.09.2011	EB
	Légende Zone Sportive	26.11.2012	OI.S

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
31 - 00 - 010	ONX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
527	
Archives Internes	Plan N° 29867 Indice
CDU	
7 1 1 . 6	

Commune d'Onex

MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES Plan n° 29'867-527 PL 11120

CHEMIN DES VERJUS, LIEU-DIT "LA GAVOTTE"

Présentation à la Commission d'Aménagement du Canton

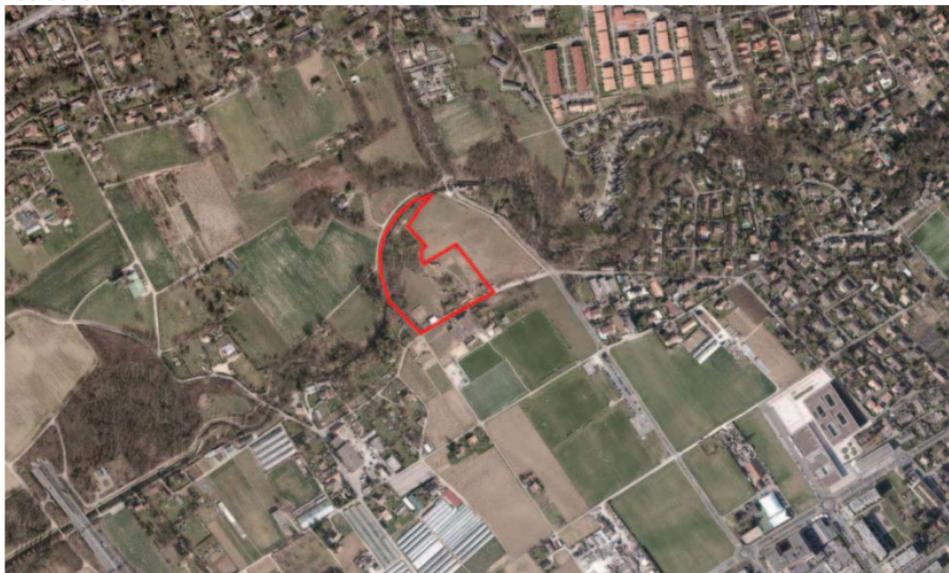
8 mai 2013



Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

15.05.2013 - Page 1

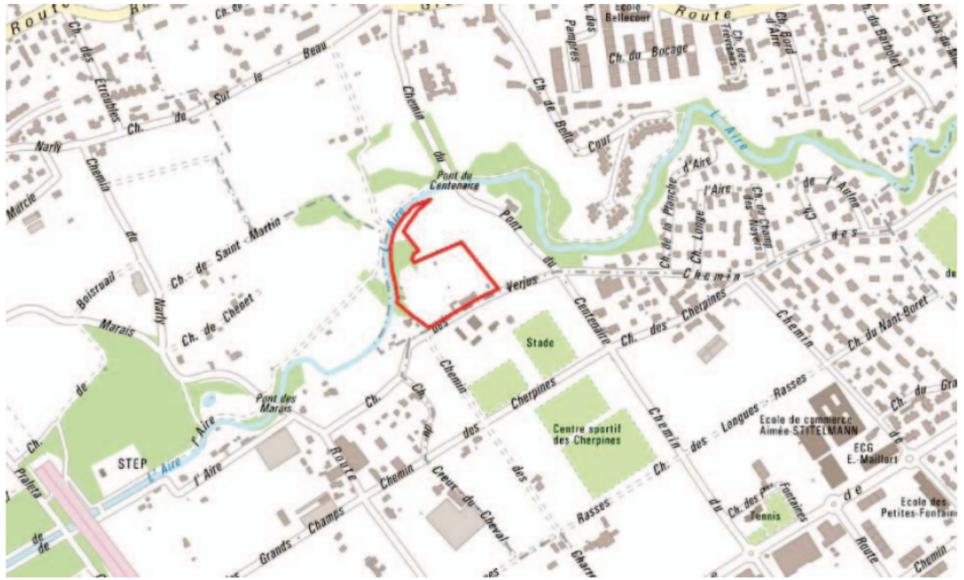
Vue aérienne



Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

15.05.2013 - Page 1

Localisation du projet

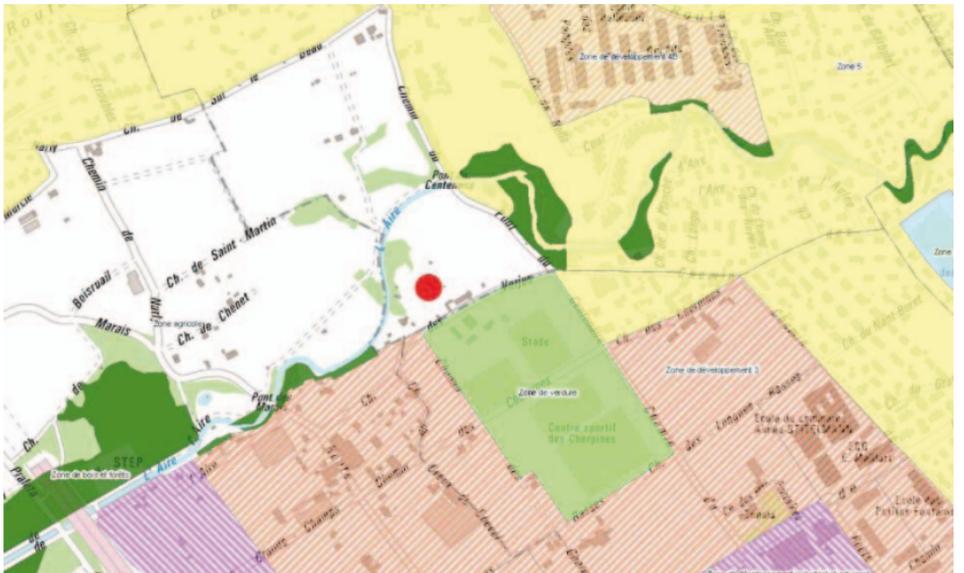


REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

15.05.2013 - Page 3

Plan de zones actuel



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

15.05.2013 - Page 4

Occupation actuelle du site



Buvette, Club house – Carrière – Boxes Chevaux – Clapiers – Edicules annexes - Prairies



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

1800 700000 1111

Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

15.05.2013 - Page 5

Objectifs du projet de loi 11120

- **Création d'une zone sportive destinée au sport équestre et d'une zone des bois et forêts** sur une partie de la parcelle N° 226, en propriété privée, située sur le versant nord du chemin des Verjus, au lieu-dit "La Gavotte". Le périmètre de la future zone sportive représente une superficie totale de 16'070 m² et celui de la future zone des bois et forêts représente une superficie totale de 4'196 m².
- Il s'agit :
 - De la création d'une zone sportive sur une partie des terrains occupés depuis le début des années 1980 par une ferme de loisirs et centre aéré, actuellement sis en zone agricole.
 - De la création d'une zone des bois et forêts, faisant suite à la constatation de nature forestière 2008-27r du 2 septembre 2011.
 - De permettre la mise en conformité des constructions et installations occupant ce site, en offrant la possibilité, sous réserve du respect des dispositions légales, de réaliser des éventuels équipements complémentaires propres à ces activités.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

1800 700000 1111

Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

15.05.2013 - Page 6

Développement et réglementation :

Dans le but de garantir le respect des nouvelles exigences légales en matière de protection des animaux, ainsi que pour répondre aux besoins des utilisateurs, l'association à but non lucratif qui gère cette ferme propose un projet de renouvellement de ce site.

Cette proposition, étudiée conjointement par l'office de l'urbanisme et la direction générale de la nature et du paysage, permet une meilleure prise en compte des questions environnementales de ce lieu.

Conformité au plan directeur cantonal

Le présent projet de loi de modification des limites de zones est conforme à la fiche 3.06 du schéma directeur cantonal du plan directeur cantonal relatif aux équipements sportifs, dans sa version mise à jour en 2010 et approuvée par le Conseil d'Etat le 6 octobre 2010 et par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 31 mars 2011.



Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

15.05.2013 - Page 7

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

Office de l'urbanisme Plans d'affectation et requêtes

ONEX Feuille Cadastre n° 8

Parcelles N° 1, 226, pour partie DP 1748

Modification des limites de zones
Située au chemin des Verjus au lieu-dit "La Gavotte"

Zone sportive destinée au sport équestre
(pour les bâtiments comprenant des locaux à usage agricole ou rural)

Zone des bois et forêts

Procédure d'opposition

Administrateur Canton d'Etat: _____ Date: _____

Administrateur Canton de Genève: _____ Date: _____

Echelle 1 / 2500	Date: 05.04.2013	Date: 08	Date: 08	Date: 08	Date: 08
Modifications					
Code: 1	Date: 20.08.2012	Date: 08			
Legende: Zone sportive	Date: 20.11.2012	Date: 08			
			527	Etat: _____	Date: _____
			29867	Etat: _____	Date: _____
			711.6	Etat: _____	Date: _____



Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

15.05.2013 - Page 8

Procédure

- L'enquête publique n° 1776 ouverte du 27 mars au 11 mai 2012,

Une lettre d'observation de la part de l'association Nature et Patrimoine du Val de l'Aire. Le contenu de ce courrier portait sur des questions de surfaces respectives, de circulation et de dispositions à prendre en compte par rapport à la forêt et au cours d'eau de l'Aire. En date du 26 juin 2012, l'office de l'urbanisme a répondu à cette association.

- Le conseil municipal d'Onex a préavisé favorablement le projet.
- La procédure d'opposition qui s'est déroulée du 8 mars au 22 avril 2013, n'a suscité aucune opposition.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

