

Date de dépôt : 21 avril 2014

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'Avully (création d'une zone de développement 4B et d'une zone sportive) au chemin des Trois-Noyers

Rapport de M. Benoît Genecand

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission a consacré sa séance du 9 avril 2014 à cet objet sous la présidence efficace de M. Sandro Pistis.

Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M. Tamim Mahmoud. Qu'il en soit ici remercié. Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a été représenté par Mme Isabel Girault, directrice générale de l'office de l'urbanisme, et M. Jean-Jacques Pauli, attaché à la direction générale. M. Gauthey, urbaniste au DALE, est venu faire une présentation du projet à la commission. Les représentants de la commune ont été auditionnés.

1. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé dans la commune d'Avully, feuilles cadastrales 16, 18 et 33, de part et d'autre du chemin des Trois-Noyers. Il est actuellement situé en zone agricole. Le périmètre se décompose en 2 secteurs :

Le premier secteur est délimité par la route d'Avully, le chemin de Venebé et le chemin des Trois-Noyers. Il s'étend sur les parcelles 353, 2284, 2285, 2558, Dp 2585 part., Dp 2586, Dp 2587, Dp 2588 part., Dp 2589, propriétés communales, et les parcelles 2277, 2396, 2397, 2507 part., 2559,

2819 part., 2820 en mains privées, et DP 2590 part., propriété cantonale. Il est actuellement occupé par divers bâtiments communaux (école, salle de sport, service du feu), une villa, le manège et ses annexes, totalisant une surface de 54 946 m².

Le deuxième secteur situé au sud du chemin des Trois-Noyers se situe sur une partie de la parcelle 2529, en mains privées, sur une surface d'environ 11 500 m².

2. Contexte

Ces secteurs sont compris dans le périmètre du PDQ N° 29761-503 « Extension du Village » initié par la commune d'Avully afin de mettre en œuvre les objectifs du plan directeur communal (PDCoM), adopté par le Conseil municipal le 15 novembre 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 6 février 2008. Le PDQ N° 29761-503 approuvé par le Conseil d'Etat le 15 mai 2013 constitue le principal potentiel à bâtir de la commune et fait l'objet des fiches de mesures 1A, 1B et 2 du programme de mise en œuvre du PDCoM. L'objectif est de permettre un développement modéré du village avec la réalisation de logements et d'équipements publics.

Ce programme doit redonner de la vitalité au village qui souffre d'une diminution du nombre d'habitants et du vieillissement de la population. La fermeture récente de plusieurs classes d'école est révélatrice de cette tendance.

La présente modification des limites de zones est d'initiative communale, conformément à l'article 15A, alinéa 3, LaLAT.

3. Objectifs / enjeux

Le plan directeur communal, adopté par le Conseil municipal le 15 novembre 2007, a été approuvé par le Conseil d'Etat le 6 février 2008. Le secteur sud du village, dont fait partie le périmètre du présent projet de modification des limites des zones, constitue le principal potentiel à bâtir de la commune et fait l'objet des fiches de mesures 1A, 1B et 2 du programme de mise en œuvre du PDCoM.

Les principes inscrits dans le PDCoM sont les suivants :

- la délocalisation du manège sur les terrains adjacents ;
- l'implantation d'équipements publics en lien avec les infrastructures existantes, ainsi que la réalisation d'espaces extérieurs à vocation ludique ou didactique, en complément des espaces existants autour de l'école ;

- la continuité des liaisons piétonnes et cyclables à assurer à travers le quartier, ainsi que les traversées et carrefours à sécuriser ;
- le réaménagement des routes et dessertes, ainsi que de la place Charles-Duchemin, permettant la modération des vitesses ;
- l'aménagement d'une frange de transition avec la zone agricole. Les enjeux poursuivis par le PDQ « Extension du Village » concrétisent les objectifs du PDCOM :
 - délocaliser les installations existantes du manège sur les parcelles adjacentes ;
 - développer et légaliser de nouvelles possibilités de bâtir : les zones à bâtir existantes ne présentant plus de possibilités pour de nouvelles constructions ;
 - diversifier l'offre en logement existante en présentant une variété typologique orientée vers du logement collectif et des logements d'utilité publique ;
 - garantir les possibilités d'extension des équipements publics : grâce aux parcelles propriétés de la commune, des programmes d'intérêt général (crèche, locaux pour sociétés locales, voirie-pompiers), seront réalisés ;
 - poursuivre le caractère villageois sur la partie nord de la route d'Avully et proposer des rez-de-chaussée ouverts sur rue dévolus à des activités ;
 - assurer la continuité du réseau d'espaces publics et des cheminements de mobilité douce avec le reste du territoire communal, par la mise en place d'un réseau d'espaces publics à l'intérieur du quartier ;
 - réaménager les routes et rues : les nouvelles constructions permettront de redéfinir l'espace public avec lequel elles sont en relation ;
 - assurer l'insertion du projet dans le paysage : une attention particulière sera portée au traitement de la nouvelle silhouette du village ;
 - promouvoir les espaces verts et naturels dans la zone urbanisée avec des aménagements naturels (plantes indigènes, prairies fleuries, haies-vives) ;
 - garantir des espaces verts utiles pour les citoyens aux pieds des bâtiments avec les surfaces de plantages (jardins collectifs).

4. Présentation du projet

4.1 Périmètre de modification des limites de zones

Le périmètre du projet de modification des limites de zones, d'une surface totale de 6,64 hectares est constitué de 18 parcelles, dont 8 en mains de propriétaires privés.

4.2 Affectation en zone sportive

Cette modification porte sur la partie sud-ouest du périmètre. Elle comprend une partie de la parcelle N° 2529 et représente environ 11 500 m².

La modification de zone permettra le redéploiement des activités équestres sises sur la parcelle 2396, appartenant au même propriétaire que la parcelle 2529. Les installations projetées comprennent un manège, des écuries, un bâtiment (administration, accueil et buvette) et un paddock.

L'affectation en zone sportive permet d'assurer la pérennité des activités équestres. En effet, le droit fédéral n'autorise pas l'installation de manèges en zone agricole. Par ailleurs, la délocalisation permettra la mise en conformité des boxes aux nouvelles exigences vétérinaires. Leur taille passera de 9 m² à 11 m².

Ainsi, selon ces principes, les bâtiments nécessaires à l'exploitation du manège et leurs surfaces (écuries sportives, manège, logement du personnel) seront déplacés dans la zone sportive. Les bâtiments liés à l'exploitation agricole (hangar, écuries d'élevage) seront également déplacés, mais resteront en zone agricole.

4.3 Affectation en zone de développement 4B

Cette modification porte sur l'ensemble du périmètre excepté la parcelle 2529. Elle comprend les parcelles 353, 2277, 2284, 2285, 2396, 2397, 2558, 2559, Dp 2586, Dp 2587, Dp 2589, 2820, pour partie les parcelles 2507, Dp 2585, Dp 2588, DP 2590, 2819 et couvre une surface de 54946 m².

La zone peut être scindée en différents secteurs qui font chacun l'objet d'une fiche de mesures spécifiques du PDQ « Extension du Village ».

Secteur ouest (fiche n° 1) :

Moyennant la délocalisation du manège, ce nouveau quartier pourrait constituer la première opération du périmètre. Outre la délocalisation des activités équestres, il s'agira de transformer les écuries en logements, de préserver le cordon boisé, d'aménager une liaison piétonne reliant le chemin des Ecoliers aux équipements scolaires et de réaménager le chemin des

Meurons. Le secteur des Communs sera réaménagé dans un but écologique (biotope) et ludique.

Secteur centre partie nord (fiche n° 2) :

Occupé par des jardins privés et des constructions villageoises, le secteur fait office de césure verte entre le village et l'école. Il est impacté par le bruit routier de la route d'Avully. Selon les programmes, les nouvelles constructions s'implanteront à une distance permettant le respect des valeurs de planification du degré de sensibilité II ou intégreront des dispositifs architecturaux pour se protéger du bruit routier. Il s'agira également de développer la diversité typologique et de préserver les arbres majeurs. En matière de mobilité, l'aménagement d'une liaison piétonne est-ouest, ainsi que le réaménagement du chemin des Meurons, sont à prévoir.

Secteur centre partie sud (fiche n°3) :

Occupé par des équipements publics (école, salle polyvalente, service du feu), des habitations et des jardins, le secteur sera tout d'abord réservé pour le développement d'équipements communaux répondant aux besoins en locaux exprimés pour les milieux associatifs, la petite enfance et la voirie-pompiers. Ainsi, la commune souhaite pouvoir offrir un centre de 300 m² pour les sociétés locales, une crèche intercommunale de 250 m² et 400 m² de locaux pour réaliser la synergie des services voirie-pompiers actuellement répartis sur trois sites (ferme Brand, tunnel et Moulin-Roget 16) qui, une fois libérés, pourront recevoir des logements.

Le solde est destiné à la création de nouveaux logements. De plus, le développement attendu comprendra l'aménagement d'espaces extérieurs pour l'école, l'aménagement d'une liaison piétonne est-ouest et le réaménagement du chemin des Trois-Noyers.

Les potentiels identifiés sur ces 3 secteurs **représentent un potentiel d'environ 210 à 250 logements nouveaux (l'IUS visé est compris entre 0,7 et 0,8), soit entre 450 et 600 habitants.** Les infrastructures scolaires existantes offrent la capacité suffisante pour répondre aux besoins induits par ce développement.

5. Conformité au droit

5.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Le présent projet de loi est conforme aux objectifs et principes de l'aménagement du territoire, notamment par un usage rationnel du sol, une concentration des constructions et une desserte de bonne qualité en transports publics. Il répond en outre aux principes fixés dans la LAT :

- la protection du milieu naturel : le projet ne porte pas atteinte au milieu naturel ;
- le développement de la vie sociale : le projet offre des perspectives de développement pour l'ensemble du village, notamment grâce au programme d'équipements communaux, à un réseau d'espaces publics structurants et des espaces didactiques thématiques ;
- la création et le maintien d'un milieu bâti harmonieusement aménagé : le projet tend à concentrer les installations proches du milieu déjà bâti.

5.2 Plan directeur cantonal

Ce projet est conforme au plan directeur cantonal 2030 (PDCn) et confirme sa version mise à jour en 2010, approuvée le 6 octobre 2010 par le Conseil d'Etat et le 31 mars 2011 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication. Il identifie, dans sa fiche de mesures 2.06 « Villages », la commune d'Avully comme un village hors agglomération. Une utilisation rationnelle du sol est préconisée. Les extensions de la zone à bâtir doivent répondre à un besoin établi selon des critères précis. Pour la réalisation d'équipements ou de logements autorisant une certaine évolution des villages, les besoins d'extension de la zone à bâtir seront étudiés par la commune en collaboration avec le canton.

Les besoins correspondant à une évolution raisonnable peuvent se définir ainsi :

- extension ou installation d'un équipement public communal ou intercommunal ;
- dans certains cas, réalisation de logements par la commune, notamment pour les comuniers, en l'absence de potentiel à bâtir sur le territoire communal ;
- remaniement des zones incluant le principe de compensation, dans l'intérêt de l'aménagement du territoire. Accessoirement, le projet de plan directeur cantonal Genève 2030 reprend ces principes dans la fiche A05 « Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural » en incluant des exigences relatives à l'impact environnemental et paysager et à la qualité de l'offre en transports publics. Le projet de plan directeur cantonal Genève 2030 confirme la possibilité pour le village d'Avully de pouvoir s'agrandir. La présente modification des limites de zones permet également de mettre en conformité la situation existante : elle assure la pérennité du manège car son affectation en zone agricole n'est plus

conforme au droit fédéral actuel. Par ailleurs, le développement comprend un programme d'équipements communaux et d'intérêt général (voirie pompiers, petite enfance, cour d'école, sociétés locales), accompagné d'un programme de logements visant une utilisation rationnelle du sol (l'indice visé est de 0,7-0,8). L'impact paysager est pris en compte, de par les implantations respectant la silhouette du village, les alignements d'arbres soulignant la route d'Avully et le développement de jardins en limite avec la zone agricole. Sur le plan environnemental, l'aménagement de la césure verte sera favorable à l'accueil de l'avifaune présente sur le territoire. Enfin, le secteur est desservi par les lignes X et K à une fréquence de 15 minutes. Il ne se trouve qu'à 2 arrêts du RER (gare de La Plaine).

5.3 Plan directeur communal

Le PDCom, adopté par le Conseil municipal le 15 novembre 2007, a été approuvé par le Conseil d'Etat le 6 février 2008. Le secteur sud du village constitue le principal potentiel à bâtir de la commune et fait l'objet des fiches de mesures 1A, 1B et 2 du programme de mise en œuvre, qui prévoit la création d'un centre scolaire, d'une nouvelle salle communale, de réserve pour les équipements publics, l'extension du village et la redéfinition de la route d'Avully depuis l'entrée du village.

La présente modification des limites de zones concrétise les objectifs et mesures définis dans le PDCom.

6. Degré de sensibilité OPB

En conformité 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 de développement 4B et le degré de sensibilité III pour les biens-fonds compris dans le périmètre de la zone sportive (pour les bâtiments ayant des locaux à usage sensible au bruit).

En tout état, les valeurs de planification devront être respectées pour les locaux à usage sensible au bruit.

7. Surfaces d'assolement et SAU (surface agricole utile)

La parcelle 2529, et en partie les parcelles 2396 et 2558, d'une superficie totale de 68 617 m², sont comprises dans le plan des surfaces d'assolement (SDA). Elles ont été identifiées comme parcelles enclavées.

Le projet concerné conduit à une perte de surface agricole. A ce titre, il doit faire l'objet d'une compensation financière, selon l'article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture (LPromAgr – M 2 05) et l'article 35 de son règlement d'application (RPromAgr – M 2 05.01). Cette compensation est assurée par le fonds de compensation agricole, lequel est alimenté en fin de compte essentiellement par une partie de la taxe que le propriétaire de la parcelle est appelé à acquitter en contrepartie de la plus-value réalisée grâce à la mesure de déclassement considérée, conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT – L 1 30). Le fonds de compensation agricole permet notamment le financement de la promotion et la commercialisation des produits de l'agriculture et peut également contribuer également à l'amélioration des structures d'exploitations.

Il est à noter que l'emprise sur la zone agricole que le projet prévoit de soustraire aux SDA ne remet pas en question le quota cantonal de 8 400 ha fixé par le plan sectoriel de la Confédération sur les SDA.

Les autres terrains concernés par la modification des limites de zones et se trouvant en zone agricole sont occupés par des constructions et n'ont plus d'usage agricole : maisons individuelles, école, salle polyvalente, piscine, etc.

8. Protection de la nature et du paysage

Les terrains agricoles qui bordent le secteur d'étude font partie de la zone centrale du réseau agro-environnemental de la Champagne (RAE). Cependant, le projet n'entre pas en conflit avec le RAE car il s'inscrit dans un milieu déjà construit.

Le cordon boisé des Communs, situé à l'ouest du secteur, le long du chemin de Venebé, est maintenu. Il fera l'objet d'une attention particulière et accueillera des aménagements propices au développement de la faune et de la flore locale. Au nord du périmètre, entre le village et son extension, la césure verte est également maintenue et aménagée. Cet espace assure la fonction de fenêtre paysagère et sert de support pour l'avifaune.

Le PDQ a fixé des orientations qui respectent les grandes lignes paysagères du site. Les implantations s'ouvriront sur le paysage et seront situées dans le prolongement de la ferme Brand. Le caractère structurant de la route d'Avully sera souligné par un alignement d'arbres. Le traitement des limites avec la zone agricole sera assuré par le maintien et le développement de jardins.

9. Consultation de la population

La population s'est prononcée lors de la consultation du plan directeur communal (approuvé en 2008) dont les principes sont largement repris. Une séance d'information aux propriétaires a eu lieu au début de l'étude. Une présentation est prévue lors de la consultation publique.

10. Suivi de l'étude

La présente modification des limites de zones découle de l'étude PDQ « Extension du Village ». Celle-ci a été suivie par un groupe de l'administration cantonale. Le PDQ N° 29761-503 a été adopté par le Conseil municipal le 24 janvier 2013 et approuvé par le Conseil d'Etat le 15 mai 2013.

11. Procédure

L'enquête publique ouverte du 30 août au 30 septembre 2013 a suscité deux lettres d'observations auxquelles la commune a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune d'Avully a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi, en date du 14 novembre 2013.

12. Audition de la commune et présentation par le département

Représentent Avully : M. René Riem, maire, accompagné de Mme Maria Scheibler, adjointe au maire, et de M. Pierre-Alexandre Gandolfo, secrétaire général.

M. Gauthey est aussi présent pour présenter le PL pour le compte du département.

M. Riem commence par indiquer que la commune d'Avully a besoin de logements du fait que sa population vieillit et que beaucoup de classes d'école sont vides. De plus, il mentionne le choc émotionnel vécu par l'épisode de Gennecy.

Le présent projet fait l'unanimité au sein des conseils de la commune. M. Riem précise, concernant la zone sportive, qu'elle n'est pas exploitable du point de vue agricole.

La commune d'Avully, manquant de crèches, a tenté sans trop de succès, d'exploiter la piste de l'intercommunalité avec les communes avoisinantes. La commune a donc besoin d'un endroit pour faire des salles, notamment un restaurant scolaire. Le développement préconisé est donc relativement important, et la commune tient à ce que la densité soit de 0,8 au minimum.

M. Gauthey rappelle qu'il s'agit d'une initiative communale qui s'inscrit dans la droite ligne des volontés exprimées dans le plan directeur communal et le PDQ. Il s'agit de la création d'une zone de développement 4B et d'une zone sportive dans la partie sud de la commune. Si les plans directeurs cantonal et communal préconisent un développement de la zone, le PDQ précise ces orientations. On peut notamment y identifier une volonté claire de requalifier le chemin de Meurons, ou encore la volonté de limiter la circulation en entrées nord et sud, et d'organiser le stationnement de façon à éviter la circulation lourde au centre.

M. Gauthey présente ensuite une illustration – parmi d'autres – de ce que pourrait donner la traduction du PDQ. Il souligne que la propriété communale est importante sur le périmètre.

En termes de potentiels, une estimation approximative a permis de dire qu'on pourrait obtenir une densité entre 0,7 et 0,8, ce qui est conforme aux dispositions de la LGZD sur l'indice de densité minimale, et aux dispositions du plan directeur cantonal, qui prescrit pour ce secteur un IUS minimal de 0,6 et un indice de densité de 0,8.

Par ailleurs, le développement du centre équestre a fait l'objet d'une étude comparative de plusieurs hypothèses et se fait de façon conforme aux normes sur les box.

La zone de développement 4B correspond à un peu moins de 5,5 ha, et a vocation à accueillir 250 logements. Le reste du PDQ prévoit un complément d'environ 150 logements sur les zones déjà existantes.

M. Gauthey mentionne aussi l'aménagement des zones piétonnes et indique que son maillage participe à la qualité du projet. De plus, il souligne l'impact du projet sur la zone agricole, puisqu'il donne lieu à des compensations financières. Ces compensations sont, selon les dispositifs en vigueur, appuyées sur la taxe de plus-value prévue à l'art. 30 C de la LaLAT pour la partie en zone de développement 4B, et sur le régime commun prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture pour la partie en zone sportive.

La procédure d'opposition était ouverte du 18 février au 20 mars 2014, et n'a suscité aucune opposition.

Un commissaire (Ve) demande pourquoi le chiffre figurant à l'exposé des motifs ne coïncide pas avec celui de la modification de zone.

M. Gauthey reconnaît que la rédaction peut induire en erreur. Le chiffre de l'exposé des motifs représente en fait la superficie totale des parcelles, non pas des SDA.

Un commissaire (Ve) comprend, à la lecture du projet, que la commune va recentrer une partie des activités, et libérer des terrains pour y faire des logements. Il demande donc si la commune a d'autres projets de construction.

M. Riem répond qu'il y a actuellement un projet de logements pour lequel on attend encore les résultats d'une étude. Quant aux zones qui seront libérées, le local des pompiers qui est actuellement dans une ferme pourra être affecté à du logement. De même, la mairie n'est pas à un endroit optimal. La piste de la création d'un espace de vie multi-générationnel est aussi explorée.

Un commissaire (Ve) demande si la commune maîtrise une partie des bâtiments de Gennecy et si elle a prévu de les rénover.

M. Riem explique que la commune n'a jamais souhaité acheter un bâtiment ou une allée dans ce secteur. En revanche un groupe d'architectes est venu pour voir s'il est possible de rehausser certains immeubles qui le méritent. Ce qui importe actuellement à la commune, c'est d'optimiser ce qui est autour du groupe scolaire notamment.

Un commissaire (UDC) demande ce qu'il en est de la mutualisation des infrastructures avec les communes voisines sur le site d'Eaumorte. Le projet ayant été évoqué à plusieurs reprises, la commissaire estime que cela permettrait de préserver la tranquillité dans une zone villageoise, tout en centralisant les crèches et autres infrastructures.

M. Riem répond qu'un grand projet d'intercommunalité avec les 4 communes avoisinantes était prévu, mais qu'il n'a finalement jamais pu voir le jour. Ce qui importe actuellement à la commune, c'est le développement que consacre ce PL. Cela dit, il y a certainement quelque chose à faire au niveau du groupe scolaire notamment, puisqu'Avully, Chancy, et Avusy ont le même directeur d'établissement.

Un commissaire (UDC) demande si le centre Hippique d'Avusy, qui a fait l'objet d'une restauration il y a moins d'une dizaine d'années, ne pourrait pas aussi faire l'objet d'une mutualisation des besoins, plutôt que d'empiéter sur la zone agricole. Ce centre accueille en effet un grand nombre de véhicules et prend beaucoup de place.

M. Riem reconnaît que cela serait pratique, mais rappelle qu'il s'agit tout de même de privés.

M. Gauthey précise qu'une étude montre qu'un tiers des cavaliers qui fréquentent le centre sont des cavaliers d'Avully, mais qu'un cavalier sur huit seulement d'Avully est un client du centre. Cela signifie que le centre vit avec un tiers de sa clientèle qui habite sur place, mais qu'il y a tout de même une fuite des cavaliers d'Avully vers d'autres centres équestres. Il ne serait

donc pas incohérent de compléter l'offre pour que les cavaliers d'Avully qui se déplacent aujourd'hui vers d'autres centres équestres puissent être accueillis sur le site.

Une commissaire (UDC) comprend que la commune souhaite construire de manière dense, en maintenant une configuration villageoise. Elle soutient cette vision, mais peine à voir la conformité villageoise sur les plans qui ont été montrés.

M. Gandolfo insiste sur deux aspects. Le premier est que les plans présentés ne constituent que des intentions, et sont susceptibles d'évoluer. Deuxièmement, la hauteur des bâtiments est de deux étages additionnés d'un comble.

Une commissaire (UDC) entend bien la hauteur des bâtiments, mais elle précise ce qu'elle entend par configuration villageoise : il s'agit de resserrer sur la rue et d'essayer de densifier un maximum pour trouver l'intimité des rues villageoises. Or, la commissaire a l'impression qu'il s'agit ici d'une configuration périurbaine avec des barres. En somme, il lui semble que la densité pourrait être largement supérieure avec une configuration qui soit véritablement de type villageois.

M. Gandolfo indique que la commune prendra note de ces remarques et répète qu'il ne s'agit pour l'instant que d'une intention.

Une commissaire (PDC) constate qu'il y a souvent une confusion sur la question des taxes. Elle rappelle que les 8 F/m² émanant de la loi sur la promotion l'agriculture (LPromAgr) sont dus par les collectivités publiques lorsqu'il y a une perte de terrain agricole. En revanche, la taxe sur la plus-value qui émane de la LaLAT intervient pour tous les autres terrains qui sont en mains privées lorsqu'il y a une plus-value sur la valeur du terrain.

Mme Girault confirme que pour que la taxe sur la plus-value soit générée, il faut que l'on passe d'un terrain agricole à un terrain urbanisable. En dehors de ces cas, lorsque l'on retranche du terrain agricole pour d'autres usages non-constructibles comme la zone sportive, ce sont bien les 8 francs par m² qui sont dus par l'initiateur de la modification de zone, en l'occurrence la commune.

M. Pauli indique qu'il s'agit-là d'un cas typique où l'on ne crée pas une zone à bâtir, mais où il y a tout de même une perte de surface agricole, perte qui doit être compensée par la collectivité. M. Pauli en profite pour indiquer que selon les règlements, la commune devrait financer ce déclassement vu qu'il s'agit d'une initiative communale et qu'il s'agit aussi de faire des fonds communaux.

Un commissaire (PLR) constate que la question des surfaces d'assolement revient souvent et estime qu'un éclairage de la part du département serait souhaitable, afin que la commission sache précisément ce que prévoit le plan directeur cantonal. Il mentionne notamment la fiche A05 prévoyant la mise en œuvre des extensions urbaines sur la zone agricole, et la fiche C01 pour la préservation des espaces de production agricole et la garantie des surfaces d'assolement. Par ailleurs, la question financière ne lui semble pas non plus très claire.

Mme Girault explique qu'un petit bilan de la situation actuelle a été fait en mars 2014. Le bilan global de SDA était de 8 405 ha, auxquelles s'ajoutent 59 ha, qui sont classés en zone de bois et forêts, ce qui fait 8 464 ha. Mme GIRAULT constate qu'il y a visiblement un problème pour réaliser le plan directeur cantonal 2030 et explique que ce problème est discuté au sein du département et avec la Confédération. L'une des pistes pour débloquent la situation consisterait à recalculer plus finement les surfaces qui ont été retranchées. On sait aussi que la manière de calculer diffère d'un canton à l'autre, et des pistes sont aussi à analyser sous cet angle-là. De plus, les surfaces de vignes, qui ne sont pas comptées, pourraient être transformées en surfaces agricoles, car elles ont une teneur qui est acceptable.

Un commissaire (EAG) demande quelles sont les parcelles dont la commune d'Avully est propriétaire. De plus, il aimerait savoir si les appartements créés seront locatifs, en PPE, ou s'il s'agira d'un mélange.

M. Gandolfo montre sur le plan, les parcelles dont la commune est propriétaire. Pour ce qui est des types de logements, ils ne sont pas complètement déterminés mais on sait que ce sera mélangé. Il y aura donc des logements subventionnés, des PPE, et des loyers libres. Ce mélange de types de logement correspond à la volonté de ne pas créer de ghettos, dans un sens comme dans l'autre.

Un commissaire (EAG) demande si la commune prévoit de développer quelque chose à Gennecy.

M. Riem rappelle que la possibilité de surélever certains bâtiments est explorée. Une extension n'est pas prévue, si ce n'est une zone qui serait plutôt sportive.

Un commissaire (PLR) revient sur l'intervention de Mme Girault. Il lui semble que la réserve comprenait également l'arboriculture et les maraîchers. Ces derniers ne figureraient donc pas non plus dans les SDA.

Mme Girault confirme ces dires en expliquant toutefois que les vignobles représentent des surfaces qui sont nettement plus importantes, raison pour laquelle on s'est focalisé dessus.

M. Pauli rend la commission attentive au fait que, en vertu de l'art. 46 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, il existe une prescription nouvelle en matière de communication des décisions à l'office fédéral sur l'aménagement du territoire, en vue de lui permettre d'exercer son éventuel recours. Le texte prévoit que « *les cantons notifient à l'office fédéral les décisions relatives à l'approbation de plans d'affectation au sens de l'art. 26 LAT et les décisions sur recours rendues par les instances inférieures, lorsqu'elles concernent : a. la création de zones à bâtir dans des cantons où s'applique l'art. 38a, al. 2, 3 ou 5, LAT ; b. la modification de plans d'affectation entraînant une diminution de plus de trois hectares de surfaces d'assolement* ». Un alinéa 2 prévoit que l'office fédéral peut exiger que certains cantons lui notifient les décisions relatives à des domaines sectoriels déterminés.

Bien qu'il existe quelques moyens ambigus d'éviter cette formalité, M. Pauli préconise de faire cette communication à la Confédération.

13. Débats et vote

1^{er} débat

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11349 :

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

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Titre et préambule : pas d'opposition ; adopté.

Art. 1 : pas d'opposition ; adopté.

Art. 2 : pas d'opposition ; adopté.

Art. 3 : pas d'opposition ; adopté.

3^e débat

Le Président met aux voix l'acceptation du PL 11349 dans son ensemble :

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

Le PL 11349 est adopté.

14. Conclusion

La Commission d'aménagement vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter ce projet de loi.

Projet de loi (11349)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Avully (création d'une zone de développement 4B et d'une zone sportive) au chemin des Trois-Noyers

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29931-503, dressé par la commune d'Avully le 28 juin 2012, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Avully (création d'une zone de développement 4B et d'une zone sportive) au chemin des Trois-Noyers, 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

¹ 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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4B et le degré de sensibilité III pour les biens-fonds compris dans le périmètre de la zone sportive (pour les bâtiments ayant des locaux à usage sensible au bruit), créées par le plan visé à l'article 1. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

² Les valeurs limites de planification devront être respectées pour les locaux à usage sensible au bruit.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29931-503 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

COMMUNE D' AVULLY

Mairie

Conseil Municipal

AVULLY

Feuilles cadastrales: 16, 18, 33.

N° de parcelles:

353, 2277, 2284, 2285, 2396, 2397, 2558, 2559, Dp 2586, Dp 2587, Dp 2589, 2820;
et pour partie, 2507, 2529, Dp 2585, Dp 2588, DP 2590, 2819.

Modification des limites de zones

Chemin des Trois-Noyers

**Zone de développement 4B**

DS OPB II

**Zone sportive**

DS OPB III pour les bâtiments ayant des locaux à usage sensible au bruit

**Zone préexistante**

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°:

Echelle 1 / 2'500		Date	28 juin 2012
		Dessin	urbaplan-jca
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
30.00.20, 30.00.30	AVL
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
503	
Archives Internes	Plan N°
	29 931
	Indice
CDU	

