

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 2 mai 2018

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collex-Bossy (création d'une zone de développement 4B au lieu-dit « Bracasset »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30060-514, dressé par la commune de Collex-Bossy le 20 décembre 2016, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collex-Bossy (création d'une zone de développement 4B au lieu-dit « Bracasset »), 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 Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4B, créée par le plan visé à l'article 1.

² Les valeurs de planification devront être respectées.

Art. 3 Utilité publique

¹ La réalisation des bâtiments à construire prévus par le ou les futurs plans localisés de quartier appelés à matérialiser les objectifs de la zone de développement 4B, créée par le plan N° 30060-514 visé à l'article 1, sur les parcelles N^{os} 555, 902, 920 et partie de parcelle N° 923, feuilles N^{os} 17 et 26 du cadastre de la commune de Collex-Bossy, est déclarée d'utilité publique au

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

² En conséquence de l'alinéa 1, afin d'assurer la disponibilité juridique des terrains fixée en application de l'article 15, alinéa 4, lettre d, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979, à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de l'adoption du plan localisé de quartier considéré, le Conseil d'Etat peut décréter, en faveur de l'Etat ou de particuliers intéressés à développer le périmètre, l'expropriation des immeubles et droits nécessaires, aux conditions suivantes, l'alinéa 6 étant réservé :

- a) l'Etat ou des particuliers intéressés à développer le périmètre ne sont pas au bénéfice d'un droit d'emption accordé par le propriétaire ou superficiaire du terrain, annoté au registre foncier ou;
- b) le terrain n'est ni bâti, ni en cours de construction, ni faisant l'objet d'un projet de construction par son propriétaire ou superficiaire, ou un particulier en relation contractuelle avec le propriétaire ou superficiaire pour réaliser la construction, conformément à ce plan, sans que le propriétaire, superficiaire ou particulier ne dispose de justes motifs s'opposant à la construction ou la retardant.

³ Le délai visé à l'alinéa 2 peut être prolongé de 5 ans au maximum par le département chargé de l'aménagement du territoire, d'office ou si le propriétaire, superficiaire ou particulier en fait la demande avant son échéance et dispose de justes motifs s'opposant à la construction ou la retardant. A l'issue de ce nouveau délai, seul peut être considéré comme un projet de construction au sens de l'alinéa 2, lettre b, celui qui fait au moins l'objet d'une demande d'autorisation de construire enregistrée par l'autorité compétente.

⁴ Lorsque le Conseil d'Etat envisage d'exercer son droit d'expropriation, il doit interpellier préalablement le propriétaire ou superficiaire concerné pour lui faire part de ses intentions et lui offrir la possibilité de faire valoir ses moyens. Les modalités prévues par les articles 30 et suivants de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, sont applicables pour le surplus.

⁵ Le bien-fonds ainsi acquis par l'autorité ou un particulier intéressé à développer le périmètre est voué sans retard à la construction. En cas d'acquisition par l'autorité, l'autorité doit proposer par voie d'appel d'offres multicritères, au prix d'acquisition, le terrain à des personnes ou à des entités privées s'engageant à procéder à la construction. A défaut de choix, l'autorité peut céder le terrain à des corporations ou établissements de droit public s'engageant à procéder à la construction ou procéder elle-même à celle-ci.

⁶ En conséquence de l'alinéa 1, le Conseil d'Etat peut décréter, en faveur de particuliers intéressés à développer le périmètre, l'expropriation des servitudes aux conditions fixées par l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et des droits à bâtir au sens de l'article 2 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Lorsque le Conseil d'Etat envisage d'exercer son droit d'expropriation, il doit interpellier préalablement le propriétaire concerné pour lui faire part de ses intentions et lui offrir la possibilité de faire valoir ses moyens. Les modalités prévues par les articles 30 et suivants de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, sont applicables pour le surplus.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30060-514 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



COMMUNE DE COLLEX-BOSSY

Mairie de Collex-Bossy

Collex-Bossy

Feuilles Cadastreales : 17, 26

Parcelles N^{os} : 555, 902, 920, 923 pour
partie, dp 676 et pour
partie dp 673

Modification des limites de zones au lieu-dit "Bracasset"



Zone de développement 4B

DS OPB II



Zone préexistante

DS OPB III

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

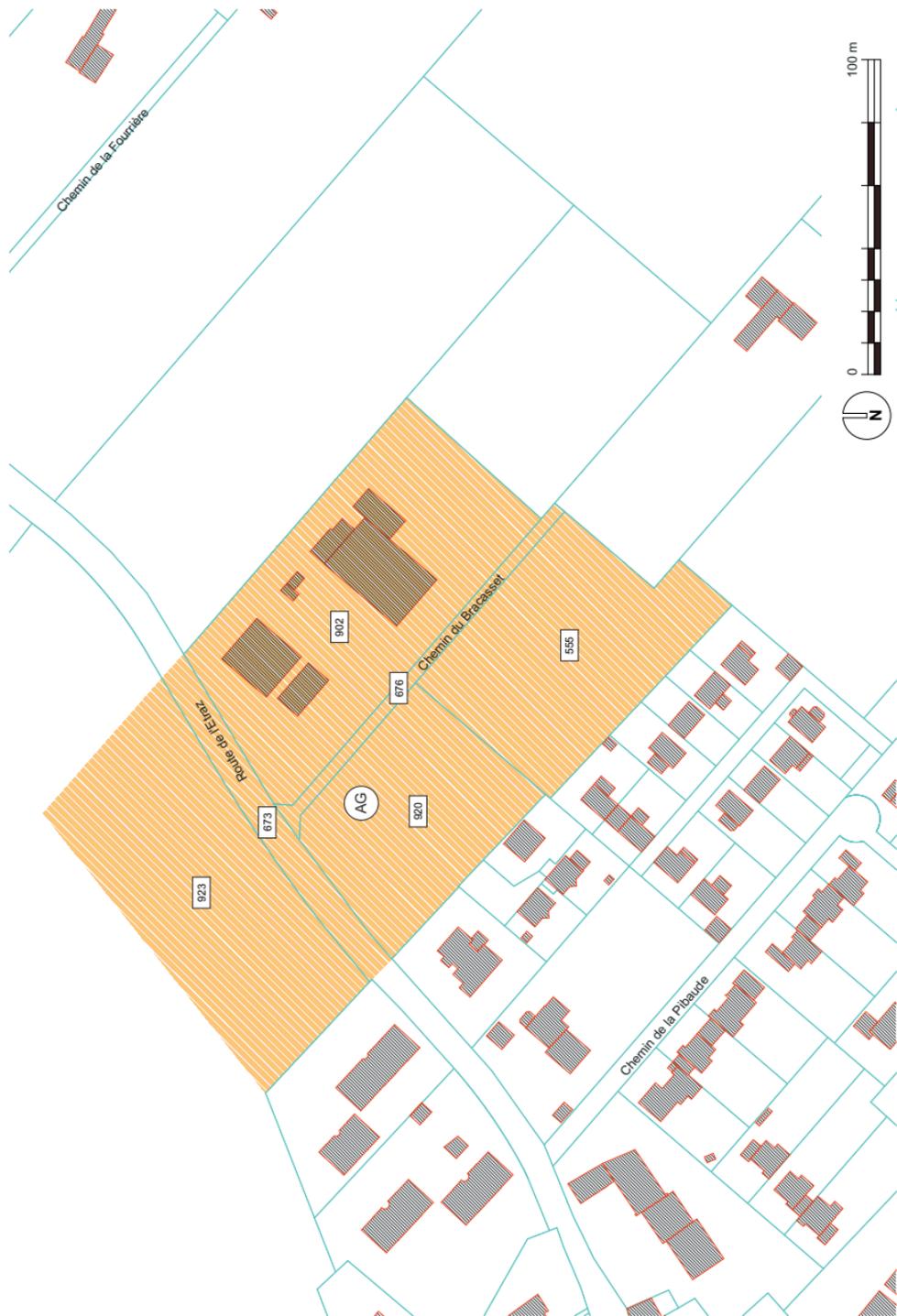
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N^o :

Echelle 1 / 1000		Date	20.12.2016
		Dessin	NC
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
A	Correction après enquête technique	19.04.2017	NC
B	Correction après enquête technique complémentaire	02.10.2017	EB

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
15 - 00 - 050 / 15 - 00 - 040	CBY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
514	
Plan N ^o	
Archives Internes	30060
Indice	
CDU	
711.5	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le présent projet de loi résulte de la résolution prise le 30 septembre 2014 par le Conseil municipal de la commune de Collex-Bossy, en application des articles 29, alinéa 3, et 30A, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984 (LAC), et de l'article 15A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT).

1. Situation existante et contexte environnant

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones, d'une superficie de 22'006 m², est situé à l'est du village de Collex, feuilles cadastrales N^{os} 17 et 26.

Il est constitué de quatre parcelles privées portant les N^{os} 555, 902, 920 et 923 (pour partie), ainsi que des parcelles N^{os} 673 (pour partie) et 676, appartenant au domaine public (DP) communal.

La route de l'Etraz (parcelle N^o 673 du DP communal) dessert le périmètre, longeant les parcelles N^{os} 923, 920 et 902. Le chemin du Bracasset (parcelle N^o 676 du DP communal) traverse le secteur et permet d'accéder à la parcelle N^o 555 ainsi qu'à une autre parcelle située au-delà du périmètre.

L'entier du périmètre est actuellement sis en zone agricole, dont 9'372 m² constituent des surfaces d'assolement (SDA).

La partie sud de la parcelle N^o 923 concernée par la présente modification des limites de zones est actuellement cultivée. Les autres parcelles sont occupées par des prés, un verger, et un dépôt de bus et ses annexes.

Le secteur est bordé par la zone agricole au nord et à l'est. Il prolonge la zone villas le long de sa limite de périmètre au sud-ouest et, dans ce prolongement au-delà de la route de l'Etraz, il borde la zone 4B protégée.

2. Objectifs du projet de loi

Le présent projet de modification des limites de zones répond à l'objectif communal de permettre une extension mesurée du village de Collex par l'utilisation de terrains propices à accueillir des logements en continuité du village existant.

Le village de Collex s'est développé le long des voies historiques existantes et certaines constructions, ayant été implantées en zone agricole, ont déplacé la limite bâtie sans maîtrise qualitative du front est du village.

Le changement des limites de zone proposé vise à compléter le village de façon mesurée et qualitative. Il constitue une opportunité pour clarifier l'utilisation de la parcelle N° 902, actuellement occupée par une aire de stockage et d'entretien pour des bus de transport d'élèves, peu adaptée au contexte paysager et au secteur d'habitation avoisinant. Le déplacement de l'activité a été entrepris par le propriétaire.

Il est proposé d'affecter ces terrains d'ores et déjà partiellement bâtis, situés à l'entrée nord-est du village de Collex, à la zone de développement 4B.

3. Historique du dossier

Le plan directeur communal (PDCom), adopté par le Conseil municipal de la commune de Collex-Bossy le 8 septembre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, proposait notamment des extensions mesurées des villages, tout en veillant à en préserver la structure et le patrimoine historique.

L'image directrice des villages élaborés dans la suite du PDCom, validée par l'office de l'urbanisme le 30 juillet 2013, a permis de préciser les enjeux spécifiques de ces différents déclassements.

La demande de renseignements (DR) N° 18476, déposée le 4 mai 2015 par des propriétaires privés et préavisée favorablement par le département chargé de l'aménagement du territoire le 30 mai 2016, a permis d'engager le processus de mise au point d'un plan localisé de quartier (PLQ), actuellement en cours d'élaboration. La démarche se poursuit en étroite collaboration entre l'office de l'urbanisme, la commune et les architectes des propriétaires respectifs.

4. Situation future

Le présent projet de modification des limites de zones consiste à permettre la réalisation d'un quartier d'habitation sur des terrains disponibles à l'entrée nord-est du village de Collex.

Le projet de PLQ, dans son état actuel, prévoit une dizaine de bâtiments de logements diversifiés, organisés en cinq groupes, répartis sur trois niveaux sur rez-de-chaussée, pour environ 16'000 m² SBP. Les accès se feront depuis les espaces intérieurs des îlots largement ouverts. Ce projet prévoit la création de deux parkings souterrains, dont la mutualisation sera recherchée afin d'éviter la multiplication des accès.

Au vu de sa situation, le projet de PLQ devra en outre intégrer des mesures architecturales propres à garantir une cohérence des futures constructions avec le reste du village.

5. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le présent projet de modification des limites de zones N° 30060-514 est conforme au plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, en particulier à la fiche A06, intitulée « Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural », dont l'objectif est de « permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural, dans le respect de leur identité historique, architecturale et spatiale ».

En outre, le présent projet de modification des limites de zones figure parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'Office fédéral de développement territorial (ARE) du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030, et qui peuvent ainsi être adoptés. Il s'agit du POT 360 Extension Collex.

Le projet de modification des limites de zones N° 30060-514 est également conforme au PDCom, en particulier à sa fiche N° 3, intitulée « Développement mesuré des villages », qui fixe comme principe de « prévoir deux extensions de la zone à bâtir, à l'est et au nord du village ».

La commune de Collex-Bossy, donnant suite à son PDCom, a engagé la présente procédure de modification des limites de zones, en vue de l'extension de la zone à bâtir sur ce secteur, pour permettre d'envisager un développement mesuré du village.

6. Degré de sensibilité au bruit

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

A teneur de l'article 24, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE), et de l'article 29, alinéa 1 OPB, les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes, ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces

valeurs. L'expérience a démontré qu'il est utile de rappeler dans la loi ce précepte général de droit fédéral, à savoir que ce sont bien les valeurs de planification qui devront être respectées et non pas les valeurs limites d'immissions, afin de limiter par la suite les risques de confusion ultérieurs à ce propos.

S'agissant de la création de zones de développement, c'est le lieu de rappeler que ces dernières ne sont pas constitutives de zones à bâtir au sens de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT), mais de zones d'affectation différée au sens de l'article 18, alinéa 2 LAT. C'est l'adoption du plan localisé de quartier subséquent qui aura pour effet de placer les parcelles concernées en zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT et donc, de créer une « nouvelle zone à bâtir » au sens de l'article 24, alinéa 1 LPE, qui ne trouvera alors application qu'à ce stade.

7. Utilité publique

Le 1^{er} mai 2014 sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT). Ces dernières fixent désormais comme conditions au déclassement en zone à bâtir de terrains jusqu'ici sis en zone agricole, que ceux-ci soient « *probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance* » (art. 15, al. 4, lettre b LAT). Surtout, il y a lieu de s'assurer que « *leur disponibilité est garantie sur le plan juridique* » (art. 15, al. 4, lettre d LAT). Traitant de ce dernier point, l'article 15a LAT précise encore que « *les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20)* » (al. 1) et que « *le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal* » (al. 2).

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

simplement sa volonté de construire¹. Encore faut-il prévoir des mesures de nature juridique, virtuelles au stade du projet de loi, pour s'assurer qu'en tout état de cause le bien-fonds sera effectivement disponible et construit à cette échéance.

S'agissant des zones de développement, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, avant l'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ), les possibilités de construire ne sont pas plus étendues qu'en zone agricole, ceci dès lors qu'une telle zone n'est pas constitutive d'une zone à bâtir au sens des articles 15 LAT et 19 LaLAT, mais d'une zone dont l'affectation est différée au sens de l'article 18, alinéa 2 LAT².

C'est dire que, pour les zones de développement sur une zone de fond agricole, c'est au moment de l'adoption du PLQ subséquent que se pose cette question et que l'autorité doit s'assurer que la disponibilité des terrains soit garantie sur le plan juridique. A défaut, le PLQ en cause risquerait de contrevenir à l'article 15, alinéa 4, lettre d LAT précité.

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

Tel est donc l'objectif de la clause d'utilité publique prévue à l'article 3 du présent projet de loi, concernant la zone de développement 4B envisagée. Il s'agit pour l'Etat de se donner les moyens de pouvoir intervenir si, malgré tous les efforts consentis et les précautions prises – en particulier le processus de concertation effectué lors de l'élaboration du PLQ subséquent, matérialisant les objectifs de la modification des limites de zones – la réalisation de ce futur plan, contre toute attente, ne devait pas démarrer en raison de la thésaurisation par les propriétaires des terrains et droits nécessaires concernés. Dès lors, afin d'éviter de mettre en péril et de retarder la mise en œuvre de la modification des limites de zones en question, le minimum que se doit de prévoir le projet de loi y relatif consiste à assortir la zone dont la loi prévoit la création d'une clause d'utilité publique, de façon à remplir les conditions minimales que fixe la législation fédérale à la création de zones à bâtir se substituant, à terme ou de manière immédiate, à de la zone agricole.

¹ Commentaire pratique LAT ; planifier l'affectation ASPAN 2016, p. 353 point 111 ; Dubey, garantie de la disponibilité p. 187 s. ; Conseil fédéral, Message LAT 2010, p. 986.

² ATF du 05.03.1998, consid. 2 e) aa), paru in SJ 1998 p. 637.

Il arrive par ailleurs que le propriétaire d'une parcelle sise à l'intérieur du périmètre d'un PLQ souhaite construire un bâtiment prévu sur sa parcelle, mais qu'il en soit empêché, soit parce qu'il ne dispose pas de la totalité des droits à bâtir y relatifs, lesquels appartiennent à un autre propriétaire qui ne souhaite pas construire, soit parce qu'il existe des servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments prévus. Ces deux cas sont donc susceptibles de mettre en péril et de retarder la mise en œuvre de la modification de zone en question.

C'est la raison pour laquelle le présent projet de loi mentionne expressément, d'une part, l'expropriation des droits à bâtir qui doivent être exercés sur une autre surface que celle correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés et qui sont visés à l'article 2 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (LEx-GE) et, d'autre part, celle des servitudes qui empêchent elles aussi la réalisation des bâtiments prévus, ces dernières pouvant dès lors faire l'objet d'une expropriation sans que le Grand Conseil n'ait à se prononcer par l'adoption d'une loi *ad hoc*, au contraire de ce qui est prévu par l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD).

Il est cependant bien entendu qu'en tout état de cause, une éventuelle mise en œuvre de la clause d'utilité publique visée à l'article 3 du présent projet de loi ne saurait être envisagée qu'à titre d'*ultima ratio*, en cas de non aboutissement des négociations auprès des propriétaires concernés. Cette disposition pose ainsi des conditions très restrictives pour l'usage éventuel d'une telle mesure.

A noter que la procédure d'opposition de 10 jours relative à la clause d'utilité publique, prévue par l'article 28 LEx-GE, aura lieu à la suite de la procédure d'opposition de 30 jours relative au projet de loi proprement dit, prévue par l'article 16, alinéa 6 LaLAT. C'est lors de ce délai supplémentaire de 10 jours que toute personne dont les immeubles ou les droits sont atteints par l'expropriation pourra s'opposer à cette clause par lettre motivée adressée au Conseil d'Etat, à l'exclusion de tout autre motif que celui portant sur l'utilité publique.

8. Surfaces d'assolement (SDA)

Le périmètre du présent projet de modification des limites de zones concerne une surface de zone agricole d'environ 22'006 m², dont 9 372 m² en SDA.

Au 1^{er} novembre 2017, le canton de Genève disposait encore de 8'483 ha de SDA. L'emprise que le présent projet de loi prévoit de soustraire aux SDA ne remet pas en question le respect du quota cantonal de 8'400 ha, fixé par le

plan sectoriel des surfaces d'assolement, adopté par le Conseil fédéral le 8 avril 1992.

Le présent projet est totalement conforme aux objectifs du PDCn 2030 qui ont été décrits plus avant, à savoir « Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural », mentionnés à la fiche A06 de son schéma directeur cantonal. Il respecte dès lors l'article 30, alinéa 1bis, lettre a, de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000 (OAT).

Par ailleurs, dans la mesure où l'article 2A, alinéa 2, lettre d LGZD, relatif à la zone de développement 4B, prévoit un indice de densité minimal de 0,8, les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale, conformément à l'article 30, alinéa 1bis, lettre b OAT.

9. Compensations agricoles et mesures environnementales

En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la mesure de déclassement considérée, les propriétaires privés des parcelles concernées devront s'acquitter d'une taxe de compensation conformément aux articles 30C et suivants LaLAT. Cette compensation alimentera pour partie le fonds de compensation agricole, lequel permet notamment le financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

10. Procédure

L'enquête publique ouverte du 26 octobre au 24 novembre 2017 n'a suscité aucune observation. Le Conseil municipal de la commune de Collex-Bossy a préavisé favorablement ce projet de loi par 6 voix pour et 3 abstentions, en date du 19 février 2018.

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