

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 17 avril 2019

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Avusy (création d'une zone 4B protégée et d'une zone de verdure, au lieu-dit « Creux-du-Loup »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30125-504, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 10 novembre 2017, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Avusy (création d'une zone 4B protégée et d'une zone de verdure, au lieu-dit « Creux-du-Loup »), 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 Degrés 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 4B protégée et de la zone de verdure, créées par le plan visé à l'article 1.

² Les valeurs de planification devront être respectées pour les parcelles N° 2618 (pour partie) et N° 3764 (pour partie).

Art. 3 Utilité publique

¹ La réalisation des constructions et installations à réaliser sur les parcelles N° 2618 (pour partie) et N° 3764 (pour partie), situées sur le territoire de la commune d'Avusy comprises dans le périmètre de la zone 4B protégée, créée par le plan N° 30125-504 visé à l'article 1, 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 de la présente loi, le Conseil d'Etat peut décréter, en faveur de l'Etat, de la commune ou de particuliers intéressés à développer le périmètre, l'expropriation des immeubles et droits nécessaires, aux conditions suivantes :

- a) l'Etat, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre ne sont pas au bénéfice d'un droit d'emption accordé par le propriétaire ou le 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 son superficiaire ou un particulier en relation contractuelle avec le propriétaire ou le superficiaire pour réaliser la construction, sans que le propriétaire, le superficiaire ou le 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, le superficiaire ou le 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 interpeller préalablement le propriétaire ou le 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.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30125-504 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

AVUSY

Feuille Cadastre : 23

Parcelles N^{os} : 2618 (pour partie), 3764 (pour partie), 3772, 3773, dp communal 3461 (pour partie), dp communal 3462 (pour partie), dp communal 3463.

Modification des limites des zones au lieu-dit "Creux-du-Loup"



Zone 4B protégée
DS OPB II



Zone de verdure
DS OPB II

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1 / 2500		Date	10.11.2017
		Dessin	AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse enquête technique	26.02.2018	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
04 - 00 - 010	AVS
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
504	
Archives Internes	Plan N°
	30125
CDU	Indice
7 1 1 . 6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Situation et contexte

Le périmètre dit « Creux-du-Loup » faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones N° 30125-504 est situé entre la route d'Avusy et la route du Creux-du-Loup, sur le territoire de la commune d'Avusy. Situé au nord-est et à l'entrée du village, il porte sur les parcelles N° 2618 (pour partie) et N° 3772 appartenant à la société catholique romaine d'Avusy, N° 3773 appartenant à la commune d'Avusy et N° 3764 (pour partie) en mains privées. Il comprend également les parcelles du domaine public communal N°s 3461 (pour partie), 3462 (pour partie) et 3463. D'une superficie totale de 7 500 m², ces parcelles sont actuellement en zone agricole.

Les parcelles comprennent le cimetière, l'église, la cure et son jardin de curé et un bâtiment utilisé comme salle de paroisse. L'espace restant est engazonné. En situation dominante, ce site comporte un dénivelé important vers le sud avec une vue allant du Salève au Vuache.

2. Objectifs du projet de loi

Ce projet de loi a pour but de mettre en conformité le régime des zones avec l'état d'occupation actuel des parcelles qui comprennent l'église, les installations paroissiales et le cimetière, qui se trouvent actuellement en zone agricole. Ce projet de modification des limites de zones propose l'extension de la zone 4B protégée actuelle se trouvant à l'ouest du périmètre. Il propose aussi la création d'une zone de verdure pour le cimetière sis sur la parcelle N° 3773, son extension prévue ainsi que le jardin de la cure sur une partie du bien-fonds N° 3772. La mise en zone 4B protégé permettra aussi la construction d'un bâtiment intergénérationnel comportant 12 appartements, une salle de paroisse et un parking en sous-sol souhaité et envisagé par la commune.

Le présent projet de modification des limites de zones prévoit ainsi la création d'une zone 4B protégée d'une superficie de 4 850 m² ainsi que d'une zone de verdure de 2 650 m² sur les parcelles situées entre la route d'Avusy et la route du Creux-du-Loup.

3. Description du périmètre

Actuellement, le périmètre est en zone agricole mais il n'est pas utilisé pour l'agriculture et ne comprend aucune surface d'assolement.

Le périmètre est bordé au sud-ouest par l'actuelle zone 4B protégée comportant le noyau du village et au nord-ouest par la zone de développement 4B protégée, dans laquelle se situent les bâtiments plus récents issus du plan localisé de quartier (PLQ) N° 27923-504 adopté en 1988. Celui-ci est entièrement réalisé.

L'église (bâtiment N° 120) et la cure (bâtiment N° 216), le mur d'enceinte, la cour et ses dégagements, la croix non cadastrée sise sur la parcelle N° 3772 ainsi que le cimetière sis sur la parcelle N° 3773, sont inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés par l'arrêté du 29 mars 2006. Situés à l'entrée du village, ces bâtiments sont isolés du centre et n'ont pas été zonés en 4B protégée bien qu'ils aient été construits plus de 100 ans avant le premier zoning de 1929. Ils sont donc restés en zone agricole.

Outre ces bâtiments inscrits à l'inventaire, le périmètre comprend le bâtiment N° 236 sis sur la parcelle N° 2618 utilisé actuellement comme salle de paroisse et géré par la société catholique romaine d'Avusy. Ce bâtiment n'est pas à l'inventaire. Par contre la moitié de cette parcelle est déjà actuellement en zone 4B protégée. En 1962 en effet, le plan de zones avait prévu des limites géométriques indépendantes des limites parcellaires. C'est sur cette parcelle que sont prévues les futures constructions.

Ce projet de modification des limites de zone fait suite à une demande de renseignement (DR 18483) déposée le 13 novembre 2015 par la société catholique romaine d'Avusy portant sur les parcelles N°s 2618, 3772 et 3773, qui a reçu une réponse favorable le 26 mai 2016. Le projet à l'origine de cette DR porte sur la réalisation d'une salle paroissiale et de 12 logements intergénérationnels.

Situé sur un promontoire, le périmètre offre une vue à 180 degrés vers le sud-est. Véritable balcon sur le grand paysage, les appartements et la salle paroissiale qui pourront être réalisés dans la zone 4B protégée bénéficieront d'une vue exceptionnelle.

Une attention particulière devra toutefois être apportée à l'intégration de ces nouvelles surfaces. Les dimensions et gabarits des nouvelles constructions devront respecter les vues sur l'église et la cure. Ce projet nécessitera un travail soigné pour maintenir la pente naturelle du terrain en intégrant le parking enterré.

A noter que le périmètre se situe en limite des courbes de bruit de l'aéroport (valeur de planification) du plan sectoriel de l'infrastructure

aéronautique (PSIA). Le cas échéant des mesures de protection devront être prises.

4. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

La carte du schéma directeur cantonal du plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, répertorie le périmètre en zone agricole. Il en est de même de la carte du schéma directeur cantonal PDCn 2030, dans sa version mise à jour qui doit être approuvée par le Conseil fédéral dans le courant de l'année 2019. Cette mise à jour concerne toutefois principalement la problématique des surfaces d'assolement, dont la protection a été renforcée, pour se mettre en adéquation avec les exigences fédérales.

Or, le présent projet de loi a pour objectif la mise en conformité d'un périmètre construit, situé en zone agricole mais non compris dans les surfaces d'assolement.

Ce projet répond aux principes d'aménagement de la fiche A06 du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 « Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural » selon laquelle tout projet d'extension de la zone à bâtir sur la zone agricole d'un village doit respecter les conditions suivantes :

1. Etablissement du besoin (extension ou réalisation d'un équipement public communal ou intercommunal, besoins en logements dans la commune).
En effet, la salle de paroisse est vétuste et ne correspond plus aux besoins des utilisateurs. De plus, à Avusy, un sérieux déficit de logements de petite taille se fait sentir en particulier pour les jeunes et également pour les seniors de la commune. Par ailleurs, ce projet propose un parking public souterrain ce qui permettra d'améliorer la qualité du stationnement et la mise en valeur du village d'Avusy avec la suppression des places de stationnement extérieures.
2. Mesures prises pour favoriser une utilisation rationnelle de la zone à bâtir existante.
Dans ce cas de figure, les bâtiments projetés ont un gabarit de rez+1+combles, soit identique aux bâtiments voisins. La moitié de la parcelle est déjà en zone à construire.
3. Insuffisance des potentiels subsistant en zone à bâtir et disponibles dans la commune.
En ce qui concerne les potentiels subsistant en zone à bâtir, il n'y a pas de réserve de terrain à construire et il n'y aurait pas de sens de déclasser du terrain ailleurs dans la commune, puisque la moitié de la parcelle est déjà

déclassée en zone 4B protégée. La localisation de la salle de paroisse est imposée par sa destination, soit à côté de l'église et de la cure, à l'emplacement du bâtiment actuel.

4. Qualité de la desserte par les transports publics.

La qualité de la desserte par les transports publics n'est pas un paramètre déterminant dans ce cas de figure puisque les utilisateurs de la paroisse habitent dans le village.

5. Impact paysager et environnemental.

L'impact paysager et environnemental du projet sera minimum puisqu'il s'inscrit dans le périmètre du village d'Avusy sans générer l'étalement de celui-ci.

6. ID minimal de 0,8, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 0,6.

A ce stade du projet, les surfaces brutes de plancher annoncées dans la DR correspondent à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,7 soit 0,1 de plus que celui demandé par le PDCn.

Ce périmètre n'est pas répertorié par l'image directrice du plan directeur communal (ci-après : PDCom) adopté par le Conseil municipal le 19 janvier 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 17 mai 2006.

Dans sa future mise à jour, le PDCom devrait répertorier le périmètre en question comme objet d'un développement et d'une mise en conformité du cimetière et de son extension au sud de l'église.

En outre, le plan de zone visé par ce projet de loi ne figure pas parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE (Office fédéral du développement territorial) du 13 avril 2015 accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030 et qui peuvent ainsi être adoptés.

Le périmètre du présent projet de modification de zone conduit à une perte de surface agricole de 7 500 m², qui ne fait pas partie des surfaces d'assolement.

5. Compensations agricoles et mesures environnementales

Le projet concerné donnera lieu au versement d'une compensation financière en fonction du type de déclassement prévu.

En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la création d'une zone 4B protégée, les propriétaires des parcelles concernées devront s'acquitter d'une taxe de compensation conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur

l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT). Cette compensation alimentera pour partie le fonds de compensation agricole, lequel permet le financement de mesures en faveur de l'agriculture.

Par ailleurs, la création d'une zone de verdure conduit à une perte de surface agricole de l'ordre de 2 650 m². A ce titre, elle doit faire l'objet d'une compensation financière selon l'article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (LPromAgr), et l'article 35 de son règlement d'application, du 6 décembre 2004 (RPromAgr). Cette compensation, due par le canton et destinée à l'agriculture genevoise d'une manière générale, permet le financement de mesures en faveur de l'agriculture.

6. Degrés de sensibilité OPB

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 verdure et de la zone 4B protégée, créées 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.

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 soit effectivement disponible et construit à cette échéance.

A la lumière de ces nouvelles dispositions fédérales, il apparaît que le présent projet de loi, qui implique le classement 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 constructions et installations à réaliser sur les parcelles N^{os} 2618 pour partie et 3764 (pour partie) 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 4B protégée envisagée. Il s'agit pour l'Etat de se donner les moyens de pouvoir intervenir, si, malgré tous les efforts et précautions prises, la réalisation des projets de construction, 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 retarder la mise en œuvre de la modification de zone 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

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

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.

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

8. Procédure

L'enquête publique ouverte du 9 octobre au 8 novembre 2018 n'a suscité aucune observation. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune d'Avusy a préavisé favorablement ce projet de loi à l'unanimité, en date du 13 février 2019.

9. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone 4B protégée de 4 850 m² et une zone de verdure de 2 650 m² selon le projet de plan N° 30125-504.

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