

*Date de dépôt : 9 octobre 2019*

## **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'Avusy (création d'une zone 4B protégée et d'une zone de verdure, au lieu-dit « Creux-du-Loup »)**

### **Rapport de M. Stéphane Florey**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement du canton s'est réunie les 12 juin et le 28 août 2019 pour examiner le projet de loi 12491 sous la présidence de M<sup>me</sup> Béatriz de Candolle.

Ont assisté à ces séances, M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'Office de l'urbanisme (DT) et M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction (DT). Qu'ils soient remerciés pour leur participation. Le procès-verbal a été tenu par M<sup>me</sup> Garance Sallin, que la Commission remercie pour la qualité de son travail.

### **Audition de M. René Jemmely, Maire de la Commune d'Avusy, initiatrice du projet et de M. Mokrane Aït, Architecte-urbaniste au Département du territoire, pour la présentation du projet**

M. Jemmely explique qu'il s'agit d'une demande de modification de zone émanant conjointement de la commune et de la paroisse catholique d'Avusy. Ce déclassement permettrait la construction d'une douzaine de logements, d'une salle de paroisse et d'un parking souterrain. Il y aurait un déclassement en zone verte du cimetière qui est actuellement zone agricole, afin d'être en conformité avec la réglementation actuelle.

M. Aït présente la situation du périmètre sur le plan (Annexe). Concernant l'affectation, le village est en zone 4B protégée, le nord-ouest en

zone de développement 4B protégée. Il n'y a pas d'impact sur les surfaces d'assolement. Le périmètre représente 5 500 m<sup>2</sup> en zone agricole. La demande de renseignement (DR) a été déposée fin 2015 et a été acceptée par le département en mai 2016. Cette modification de zone correspond à une mise en conformité de l'usage actuel des parcelles avec le régime des zones ; le cimetière, la paroisse et son annexe sont actuellement en zone agricole. Par rapport à la conformité au PDCn, il ne comportait pas cette modification de zone à la base mais elle a été intégrée dans la mise à jour approuvée par le Grand Conseil en avril 2019. Elle ne figurait pas non plus dans le plan directeur communal de 2006, mais elle est prévue dans sa mise à jour. Au niveau de l'enjeu patrimonial, l'église de Saint-Charles-Borromée est inscrite à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés. La décision a été étendue aux bâtiments annexes (mur d'enceinte, cimetière, cour et dégagements). Les objectifs du projet de loi sont la création de 5 240 m<sup>2</sup> de zone 4B protégée pour la construction d'un bâtiment intergénérationnel de 12 appartements, d'une salle de paroisse et d'un parking en sous-sol (env. 35 places), ainsi que de 2 260 m<sup>2</sup> de zone de verdure pour la mise en conformité du cimetière et son extension. Au total, cela représente environ 7500 m<sup>2</sup> de déclassement de zone agricole. Il n'y a pas eu d'observation lors de l'enquête publique en octobre-novembre 2018. Le conseil municipal a donné un préavis favorable en février 2019. La procédure d'opposition se terminera le 20 juin 2019 ; ils n'ont à ce jour reçu aucune opposition.

Un commissaire UDC demande si c'est la paroisse qui est propriétaire de la parcelle et qui réalise l'ensemble de l'opération.

M. Aït répond qu'il y a une parcelle de la commune (le cimetière), une parcelle de la paroisse, trois DP communaux et un petit bout pour connecter avec la zone 4b protégée, qui appartient à un privé.

Le commissaire demande si le privé va réaliser quelque chose sur cette parcelle.

M. Jemmely explique que c'est juste pour la cohérence du périmètre, il n'est pas impacté par cela et M. Aït précise qu'un précédent déclassement datant de 1962 n'avait pas tenu compte de toutes les parcelles. Il s'agit ici de les prendre en compte.

Un commissaire PDC demande où va se situer exactement le nouveau projet et si le parking sera exploité par la paroisse et la commune.

M. Aït répond que la salle de paroisse actuelle va être démolie et reconstruite avec un parking en sous-sol. Elle n'a pas d'intérêt architectural particulier. Concernant l'exploitation M. Jemmely explique qu'il y aura une partie privée et une partie publique.

Un commissaire d'EAG trouve l'impact du parking énorme. Il demande ce qui le justifie.

M. Jemmely répond qu'il faut compter une place par logement, soit ici 12 places. Pour la partie publique, il est tenu compte du restaurant situé un peu plus bas et des visiteurs qui se garent souvent en parking sauvage. Il faut donc un parking de 35 places qui représente le nombre idéal.

La présidente annonce que, comme la procédure d'opposition dure jusqu'à fin juin, ce projet sera mis à l'ordre du jour de la première séance de la rentrée.

### **Discussion et votes**

La présidente rappelle que le délai des procédures courait jusqu'à fin juin, raison pour laquelle nous n'avions pas pu le voter avant la pause estivale. Elle donne la parole au Département sur cette question.

M. Pauli confirme qu'il n'y a eu aucune opposition. Il précise que, comme ce projet de loi crée une zone à bâtir à la place d'une zone agricole, le Grand Conseil ne pourra pas confirmer le vote de la Commission avant la fin du moratoire.

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 12491

Pour : 14 (1EAG, 3S, 2V, 2PDC, 3PLR, 1UDC, 2MCG)

Contre : 0

Abstention : 0

**L'entrée en matière est acceptée**

La présidente procède aux votes du 2<sup>e</sup> débat :

Art. 1 Approbation du plan : pas d'opposition, adopté

Art. 2 Degré de sensibilité : pas d'opposition, adopté

Art. 3 Utilité publique : pas d'opposition, adopté

Art. 4 Dépôt : pas d'opposition, adopté

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 12491

Pour : 14 (1EAG, 3S, 2V, 2PDC, 3PLR, 1UDC, 2MCG)

Contre : 0

Abstention : 0

**Le PL 12491 est adopté**

M. Florey est désigné comme rapporteur avec un délai au 15 octobre 2019. La Commission préconise un traitement en catégorie III (Extraits).

Un commissaire PDC demande si l'effet du moratoire est lié à la taxe de compensation et dans quel délai ce projet de loi pourra être voté en plénière.

M. Pauli répond positivement à la première question. Le projet de loi pour adapter la législation a été déposé par le Conseil d'Etat, il y a eu une première séance à la commission fiscale. En juillet, ils ont eu la confirmation que si le projet de loi est adopté tel quel, la législation sera conforme. Il y aura une autre séance le 10 septembre en commission fiscale pour le présenter. Idéalement, la commission fiscale voterait ça assez rapidement puis il y aurait le dépôt du rapport, puis la plénière. Cela ne sera sûrement pas avant décembre.

Le Rapporteur propose alors que, dès le rapport déposé et inscrit à l'ordre du jour du Grand Conseil, le Département écrive une note à l'intention du Grand Conseil pour demander **l'ajournement du PL 12491** jusqu'à la fin du moratoire pour les motifs précités.

M. Pauli approuve cette proposition.

Mesdames et Messieurs les députés, compte tenu de tous les éléments cités et le vote de la Commission à l'unanimité. La Commission d'aménagement du canton vous recommande d'adopter le PL 12491.

## **Projet de loi (12491-A)**

**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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

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

### **Art. 3 Utilité publique**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. À 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.

<sup>4</sup> Lorsque le Conseil d'Etat envisage d'exercer son droit d'expropriation, il doit interpellier 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.

<sup>5</sup> 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. À 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.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

## DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

### AVUSY

Feuille Cadastrale : 23

Parcelles N<sup>os</sup> : 2618 (pour partie), 3764  
(pour partie), 3772, 3773,  
dp communal 3461 (pour partie),  
dp communal 3462 (pour partie),  
dp communal 3463.

## Modification des limites de 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° :

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

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>04 - 00 - 010</b>	<b>AVS</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>504</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>30125</b>
	Indice
CDU	
<b>711.6</b>	





# AVUSY

PROJET DE MODIFICATION DES LIMITES DE  
ZONES N°30'125

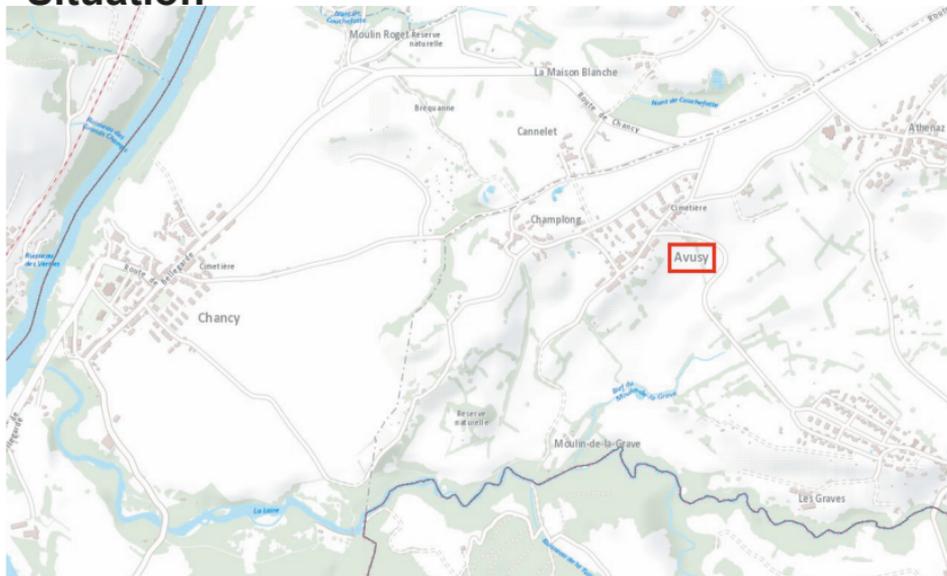
SITUÉ AU LIEU-DIT "LES CREUX-DU-LOUP"

Présentation à la commission  
d'aménagement du canton le 12 juin 2019



12.06.2019 - Page 1

## Situation



12/06/2019 Page 2

## Situation



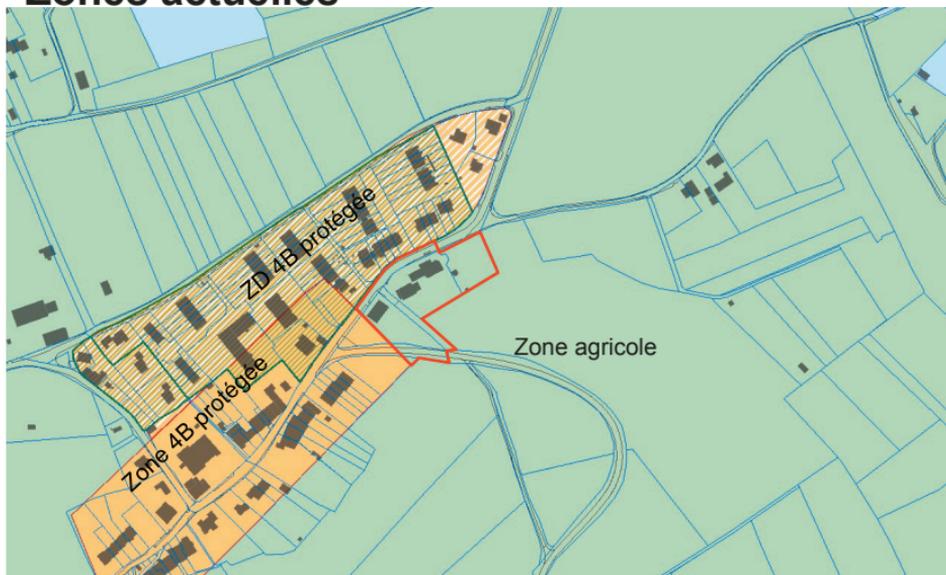
12/06/2019 Page 3

## Vue aérienne



12/06/2019 Page 4

## Zones actuelles

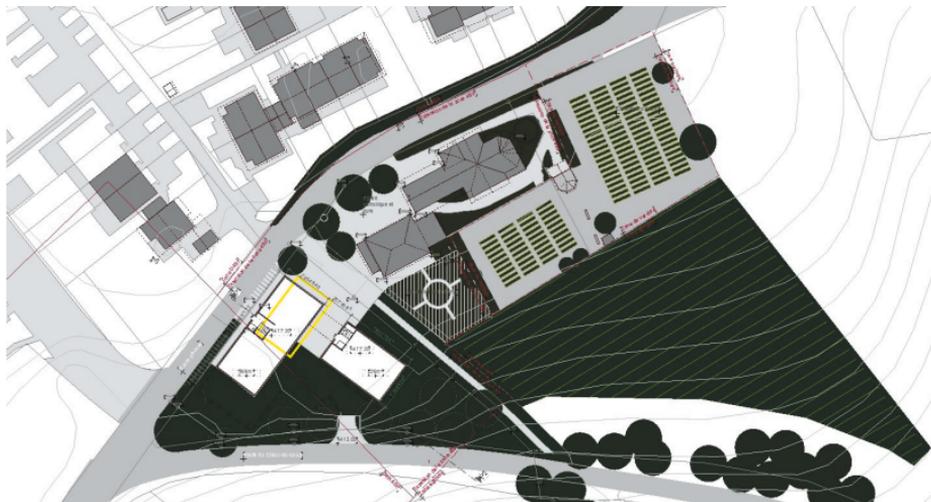


Situé en zone agricole non affecté aux surfaces d'assolement

12/06/2019 Page 5

## Demande de Renseignement, DR N° 18483

Acceptée par le département mai 2016



Le PDCR a préavisé favorablement la DR qui n'a pas d'impact sur les terres cultivées ni sur les SDA

12/06/2019 Page 6

## Conformité aux planifications supérieures

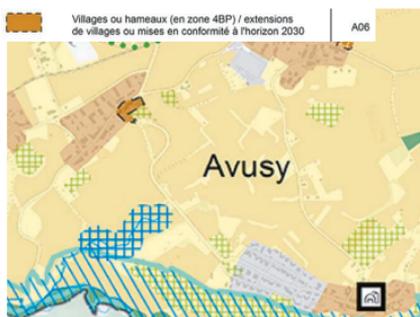
Le projet de cette modification de limites de zone ne fait pas partie des objectifs du plan directeur 2030 approuvé par le Conseil fédéral en 2015.

Toutefois celui-ci a été intégré dans le cadre de la mise à jour du PDCn adopté par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et listé dans la fiche A06.

Ce projet s'apparente à une mise en conformité.

Ce projet ne figure pas dans le plan directeur communal daté de 2006.

Actuellement en cours de mise à jour, la mise en conformité et le périmètre destiné à un développement en feront partie.



Extrait de la carte du Schéma directeur – avril 2019

## Patrimoine

### Bâtiments inscrits à l'inventaire



Eglise Saint-Charles-Borromée,  
inscrit à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés  
arrêté du 29 mars 2006  
(valeur 3 selon le recensement architectural du canton de Genève)





Décision étendue aux  
bâtiments annexes y compris  
le mur d'enceinte,  
le cimetière,  
la cour et les dégagements

12/06/2019 Page 9

## Objectifs du projet de Loi de la MZ N°30'125

### Création de 5'240 m2 de zone 4B protégée

- Un bâtiment intergénérationnel de 12 appartements
- Salle de Paroisse
- Parking en sous-sol (env.35 places)

### Création de 2'260 m2 de surface de zone de Verdure

- Mise en conformité du cimetière actuellement en zone agricole
- Extension prévue du cimetière
- TOTAL environ 7'500m2

