

Date de dépôt : 15 juin 2021

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 de Lancy (création d'une zone 4B protégée, située au sud de la route du Grand-Lancy, au lieu-dit « village du Grand-Lancy »)

Rapport de M^{me} Amanda Gavilanes

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton a traité le projet de loi 12894 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone 4B protégée, située au sud de la route du Grand-Lancy, au lieu-dit « village du Grand-Lancy »), lors de ses séances des 21 avril et 12 mai 2021.

Elle a siégé sous la présidence de M. David Martin. La commission a auditionné, pour l'office du patrimoine et des sites :

- M. Pierre Alain Girard, directeur général ;
- M^{me} Isabelle Schmid-Bourquin, architecte-urbaniste ;
- M^{me} Alexandra Bregnard-Benoit, juriste.

Je les remercie toutes et tous chaleureusement au nom de la commission pour leur contribution au bon traitement de ce rapport.

Séance du 21 avril 2021

M^{me} Schmid-Bourquin explique que ce projet se situe au sud de la route du Grand-Lancy et concerne l'ancien village du Grand-Lancy. Le village de Lancy occupe les hauteurs du plateau, il est bordé par le vallon de l'Aire et l'ancien delta de l'Arve, occupé aujourd'hui par les sites de La Praille et des

Acacias. Ce projet présente une cohérence du point de vue historique, architectural et paysager. Au niveau historique, il concerne l'ensemble du village du Grand-Lancy, avec des maisons mitoyennes en très bon état de conservation et dont la valeur tient de leur ancienneté et leur intégration dans le contexte du bourg de Lancy. Le contexte paysager est marqué par le vallon de l'Aire avec son cordon boisé et par les grands parcs situés à l'est de la route du Grand-Lancy où se trouve aujourd'hui la mairie. Ces éléments structurent le paysage de la commune et font partie de son identité. Le village du Grand-Lancy s'est développé le long de la route du Grand-Lancy, voie marchande qui conduisait de Genève au Fort de l'Ecluse dans le prolongement d'un noyau bâti situé en bordure du plateau, à l'angle de la route du Grand-Lancy et de l'avenue Eugène-Lance.

Concernant les zones d'affectation, la zone de bois et forêts suit le cordon boisé du vallon de l'Aire, la zone de verdure comprend des parcelles le long du cordon boisé ainsi que le parc de la mairie et la villa se trouvant à côté. La zone 4B rurale comprend l'ensemble du vieux village du Grand-Lancy. La partie du village située le long de la route du Grand-Lancy a fait l'objet d'une modification en zone 4B protégée en 2011. Le projet de modification de zones (MZ) soumis aujourd'hui propose d'inclure en zone 4B protégée le reste du village. Ce projet est en conformité avec le PDCn qui mentionne que tous les villages ne font pas encore l'objet de mesures de protection appropriées pour protéger le patrimoine. Au niveau des mesures de protection existantes, il y a la zone 4B protégée adoptée en 2011, des mesures de classement ont été adoptées pour le vallon de l'Aire, pour le parc et le château de Lancy, l'église de la Trinité et des mesures d'inscription à l'inventaire. A la suite de ces mesures légales de protection, le recensement architectural de la commune de Lancy a été validé en 2019. Ce recensement architectural relève l'intérêt patrimonial de ces maisons qui présentent beaucoup de qualité de par leur état de conservation et la présence d'éléments de la substance historique.

Suite au recensement architectural, le PDCom 2020 de Lancy (soumis récemment à l'enquête technique auprès du département) présente ce secteur comme un pôle de quartier depuis lequel se connectent différents chemins de mobilité douce. La commune de Lancy a des projets de requalification de l'espace public sur l'avenue Eugène-Lance, le chemin du 1^{er}-Août et la place du 1^{er}-Août. Le cœur villageois de la commune est en lien avec la gare de Lancy-Pont-Rouge et différents arrêts de tram. En 2019, un projet de démolition-reconstruction a été déposé au département : il prévoyait la construction d'un immeuble de 7 appartements au chemin du 1^{er}-Août. Il a fait l'objet d'un refus conservatoire. Dans son refus, l'OAC a par ailleurs

précisé que le département envisage d'étendre la zone protégée au secteur sud du vieux village du Grand-Lancy. Cela ne signifie pas qu'aucun projet ne pourra être déposé sur cette parcelle, mais le projet devra être soumis à l'art. 106 LCI, c'est-à-dire que, sur préavis de la commune et de la CMNS, il faudra fixer dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit et le volume de manière à sauvegarder le caractère architectural du village. Le projet de loi concerne une trentaine de parcelles plutôt petites, en lien avec la zone 4B protégée se trouvant le long de la route du Grand-Lancy. Concernant la procédure, l'enquête publique a eu lieu du 18 août au 17 septembre 2020. Il y a eu un préavis favorable du Conseil municipal de Lancy, avec une réserve : la commune a des craintes que la zone protégée ne permette pas de faire des aménagements routiers sur l'avenue Eugène-Lance. Le département du territoire n'a reçu aucune observation dans le cadre de l'enquête publique et à ce jour aucune opposition n'a été formulée.

Un député UDC demande quels sont les impacts d'une zone 4B protégée au niveau des constructions. Tout n'a pas déjà été déclassé en 2011. Le long du tram, juste avant le virage de l'avenue Eugène-Lance, un bâtiment a été démoli puis reconstruit. Selon lui, il ne s'intègre pas vraiment en zone 4B protégée. De plus, la façade était en molasse, et il aurait fallu rénover avec ce matériau. Il demande si cette réalisation aurait été possible en zone 4B protégée.

M. Girard explique que l'idée était initialement de prévoir une zone protégée sur l'ensemble du village. Cela ne s'est pas fait pour des questions d'oppositions, et la commune ne soutenait pas le projet dans sa totalité à l'époque. Ainsi, le département a renoncé à demander la protection de l'ensemble et s'est contenté de la partie nord en 2011. En 2019, ils ont sollicité la commune pour demander si elle était maintenant favorable à mettre la partie sud en zone protégée et elle a donné son aval. Concernant la zone 4B protégée, il y a les dispositions de l'art. 106 LCI qui vise à préserver le caractère des villages. Ce sont les commissions ou services préavisateurs qui changent selon la zone : si c'est en zone protégée, les spécialistes du patrimoine vont examiner le projet et seront chargés de la préservation du caractère architectural, alors qu'auparavant les dossiers étaient soumis à d'autres commissions ou services, comme la commission d'architecture. L'atout d'avoir une commission de spécialistes qui se prononcent est de s'assurer que cela forme une unité villageoise : il peut y avoir des constructions modernes, mais il faut que cela s'intègre dans le tissu villageois. Il ne peut pas répondre précisément à sa question sur le bâtiment à Eugène-Lance, mais pense que cela n'aurait pas été autorisé tel quel.

Le même député trouve que le bâtiment a été démoli et reconstruit de manière disgracieuse par rapport à l'ensemble. Selon lui, la réalisation telle qu'elle est aujourd'hui n'aurait pas pu être acceptée en zone protégée. Il regrette que cette MZ n'arrive que maintenant et que l'on n'ait pas insisté pour la mise en zone protégée de toutes les parcelles à l'époque. Il pense que, quand le conseil administratif de l'époque n'a pas accepté que l'ensemble soit mis en zone protégée, il y avait des projets en cours. A son avis, il y a eu du copinage.

Une députée PLR demande comment ils reçoivent les réserves émises par la commune.

M. Girard répond qu'ils comprennent ses préoccupations, mais ne peuvent pas s'engager au nom de la CMNS pour valider un projet dans 5 à 10 ans comme elle le demande. Ils sont très soucieux de pouvoir l'accompagner dans le développement du projet et dans la requalification de l'avenue Eugène-Lance. Sur le principe, ils sont parfaitement d'accord, mais cette procédure s'inscrit en dehors de la MZ. Il ne devrait pas y avoir de problème pour que ce soit adopté. Cela ne conditionne pas le vote de la commune.

Une députée MCG demande ce qu'implique la zone 4B protégée. A Chancy, il y a un beau village ancien. La zone 4B protégée monte jusqu'au bord des terrains agricoles qui contiennent énormément de gravier. Il a été construit plusieurs petits immeubles et cela ne ressemble pas du tout au village que l'on voulait protéger à l'origine.

M. Girard explique qu'il y a différents types de mesures de protection. La zone 4B fait que l'on va vouloir conserver une certaine typicité et une certaine caractéristique du village. Il peut y avoir de nouvelles constructions, une certaine tolérance malgré un suivi du patrimoine. Si l'on veut aller plus loin dans la protection du patrimoine, il faut un plan de site. C'est l'équivalent d'un PLQ et cela vise à préserver et maintenir les bâtiments. La protection sera beaucoup plus stricte. A priori, dans les plans de site, il n'y a pas la possibilité de démolir-reconstruire. On peut encore aller plus loin avec des mesures sur des bâtiments individuels, comme des inscriptions à l'inventaire ou des mesures de classement. Concernant Chancy, il pense que ce doit être une zone protégée sans plan de site.

Un député socialiste revient sur les propos du député UDC. Il n'a pas souvenir que la résolution qui préavisait le projet de MZ de l'époque mentionnait une volonté de l'UDC d'étendre la zone protégée. Le projet de loi voté par le Grand Conseil en 2011 a aussi été voté à l'unanimité. Il pense

qu'il faut garder une certaine cohérence relative aux décisions de son parti avant de parler de copinage.

M. Girard précise que la collaboration avec les communes est très importante pour eux. Le canton a lancé une nouvelle campagne de recensement architectural en 2015, à la suite de l'adoption du PDCn. Cela porte sur les 46 000 bâtiments construits avant 1985 dans le canton. L'idée est de tenir compte du patrimoine en amont et tout au long des projets d'aménagement. Les communes ont été sélectionnées en fonction des grands projets d'urbanisme de manière à pouvoir bien les accompagner. A l'issue de chaque recensement dans une commune, ils le présentent au conseil administratif, et avec également une présentation dans les commissions ad hoc des conseils municipaux. Certaines communes souhaitent aussi qu'il y ait des présentations publiques. Ils constatent un véritable intérêt des communes et une meilleure compréhension du développement de leur territoire, en termes d'urbanisme mais aussi d'architecture. Les communes comprennent l'importance de préserver leur identité au travers de leur patrimoine bâti et des cheminements entre les différents bâtiments. Le dialogue avec les communes est ainsi facilité, car elles ont une meilleure connaissance de leur territoire et moins de craintes par rapport au patrimoine. Les résultats du recensement indiquent tout ce qui peut être valorisé au sein des communes. Cela est certes accompagné de restrictions, mais celles-ci permettent de conserver une certaine unité dans un village.

Une députée Verte indique qu'il lui semble qu'il y a eu passablement de transformations au sud du chemin du 1^{er}-Août et de minéralisation. Une zone 4B protégée n'oblige pas à revenir à quelque chose de plus conforme à l'aspect patrimonial. Elle demande s'il faudrait passer par un plan de site si l'on voulait donner les moyens à la commune d'intervenir au niveau des espaces extérieurs.

M. Girard répond que le plan de site est en effet plus contraignant, mais on ne peut pas non plus imposer quelque chose a posteriori. Au gré des demandes de travaux qui vont être déposés dans ces secteurs, ils vont viser une amélioration du secteur. Plus ils arriveront à faire adhérer la population et les autorités communales à une vision partagée, plus ce sera facile d'obtenir des améliorations. Ici, ils ont été très heureux de voir qu'aucune observation négative n'a été faite pendant l'enquête publique. Là-dessus, ils n'ont pas de moyens coercitifs, mais le meilleur moyen reste l'adhésion de la commune et des habitants et propriétaires. Pour conclure, il indique qu'ils reviendront auprès de la commission lorsque la procédure d'opposition sera terminée. Compte tenu du refus conservatoire, le délai pour l'adoption du projet par le Grand Conseil échoit au 19 août 2021. Si la commission accepte

ce projet de loi, il serait préférable que le rapport soit rendu début juin pour une adoption à mi-juin.

Le président demande quelle serait la conséquence en cas de retard.

M^{me} Bregnard-Benoit répond que l'autorité est soumise à deux délais : un délai d'un an dès le refus conservatoire, à l'échéance duquel le département doit avoir ouvert une enquête publique liée à la MZ, ce qui a été fait, et un délai total de deux ans pour adopter le plan d'affectation. Si l'un ou l'autre de ces délais n'est pas respecté, le requérant reprend la libre disposition de son bien. Cela ne signifie pas la délivrance automatique de l'autorisation pour la démolition-reconstruction, mais le département devra examiner cette demande sous l'angle de la conformité aux règles ordinaires. Potentiellement, le projet de démolition-reconstruction pourrait être accepté.

Le député socialiste demande s'il est possible d'intégrer les réserves de la commune dans le projet de loi.

M. Girard explique qu'ils se sont interrogés sur la manière de donner une assurance à la commune. Ils lui ont écrit qu'ils avaient pris note du vote du Conseil d'Etat sur le projet de loi et qu'ils accompagneraient la commune dans le développement de son projet. Il pense que c'est difficile de mentionner dans une loi que l'on s'engage à obtenir qu'une commission officielle qu'elle préavis favorablement un projet qui n'est pas encore défini. Il faut que leurs propos soient retranscrits dans le rapport de la commission en mentionnant qu'ils accompagneront la commune et partagent son souci de requalifier au mieux cette avenue.

Le même député suggère que l'alternative pourrait être de retirer l'avenue Eugène-Lance du périmètre.

M. Girard répond que cela impliquerait qu'on préfère faire un projet sans une vision patrimoniale et de continuité. Ils n'y seraient pas très favorables : ils préfèrent qu'il y ait une vision d'ensemble avec le parc, les bâtiments patrimoniaux, etc.

Le député socialiste ne remet pas en cause le dialogue avec la commune, mais rappelle qu'il y a parfois des différences d'objectifs entre les différents départements et il n'est pas toujours facile d'arbitrer cela. L'OCT aura peut-être des exigences qui pourraient potentiellement être en contradiction avec des exigences patrimoniales.

Une députée PLR demande s'il est possible de recevoir les réserves de la commune.

M. Girard répond que le texte exact de la réserve formulée par la commune figure à la page 14 de la présentation, à savoir : « Le Conseil

administratif est favorable à la modification de la zone 4B protégée sous réserve que la Commission des Monuments et des Sites ne s'oppose pas au projet de requalification complète de l'avenue Eugène-Lance (DP communal 3887 intégré à la modification de zone) prévu à l'horizon 2028-2031 ».

Une députée MCG évoque les bâtiments modernes de l'Institut international de Lancy qui se trouvent à l'avenue Eugène-Lance. Elle demande comment la MZ allait intervenir par rapport à cela.

M^{me} Schmid-Bourquin répond que le complexe scolaire n'est pas compris dans le périmètre de la MZ.

Le président propose d'attendre le retour du département quant à cet objet : il agendra ce projet à la mi-mai.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12894 :

Oui : 15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : –
 Abstentions : –

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'ensemble du **PL 12894** :

Oui : 15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : –
 Abstentions : –

Le PL 12894 est accepté.

Au vu des débats de commission, nous vous recommandons d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (12894-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone 4B protégée, située au sud de la route du Grand-Lancy, au lieu-dit « village du Grand-Lancy »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30200-543 dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 1^{er} juin 2020 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone 4B protégée, située au sud de la route du Grand-Lancy, au lieu-dit « village du Grand-Lancy ») est approuvé.

² Le plan de zones annexé à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifié en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué les degrés de sensibilité II et III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B protégée, créé par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30200-543 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office du patrimoine et des sites

Service des monuments et des sites

LANCY

Feuilles Cadastres : 30, 39, 41

Parcelles N^{os} : 1035, 1873, 1874, 4852, 4853, 4692, 1566, 3632, 1968, 1043, 4981, 4086, 1049, 4879, 1053, 1055, 4982, 4085, 1048, 1667, 3201, 4979, 4176, 4978, 3633, 3670 et 4317 (pour partie),
domaine public communal: dp3841, dp3843, dp3887 et dp3889 (pour partie),
domaine public cantonal: dp3836 (pour partie) et dp3886 (pour partie).

Modification des limites de zones Route du Grand-Lancy, avenue Eugène-Lance, avenue des Communes-Réunies.



Zone 4B protégée

D.S. OPB II / III

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1 / 1000		Date	01.06.2020
		Dessin	PAB
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Extraction données cadastrales	17.06.2020	PAB
	EP	août 2020	PAB
	PO	février 2021	PAB

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
28 - 00 - 141	LCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
543	
Plan N°	
Archives Internes	Indice
	30200
CDU	
7 1 1 . 52 : 930.26	

