



Date de dépôt : 28 novembre 2022

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 Collonge-Bellerive (création d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts, situées sur le secteur de « La Combe »)

Rapport de Fabienne Monbaron (page 5)

Projet de loi (13168-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collonge-Bellerive (création d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts, situées sur le secteur de « La Combe »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30207-515, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 10 octobre 2021, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collonge-Bellerive (création d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts, situées sur le secteur de « La Combe »), 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

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 affectée à de l'équipement public et le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone des bois et forêts, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30207-515 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POSI TENEBRAS LUX

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

COLLONGE-BELLERIVE

Feuilles Cadastres N^{os} : 52 et 57

Parcelles N^{os} : 6165, 9634 et 9636

Modification des limites de zones

La Combe



Zone affectée à de l'équipement public

DS OPB II



Zone des bois et forêts

DS OPB III

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

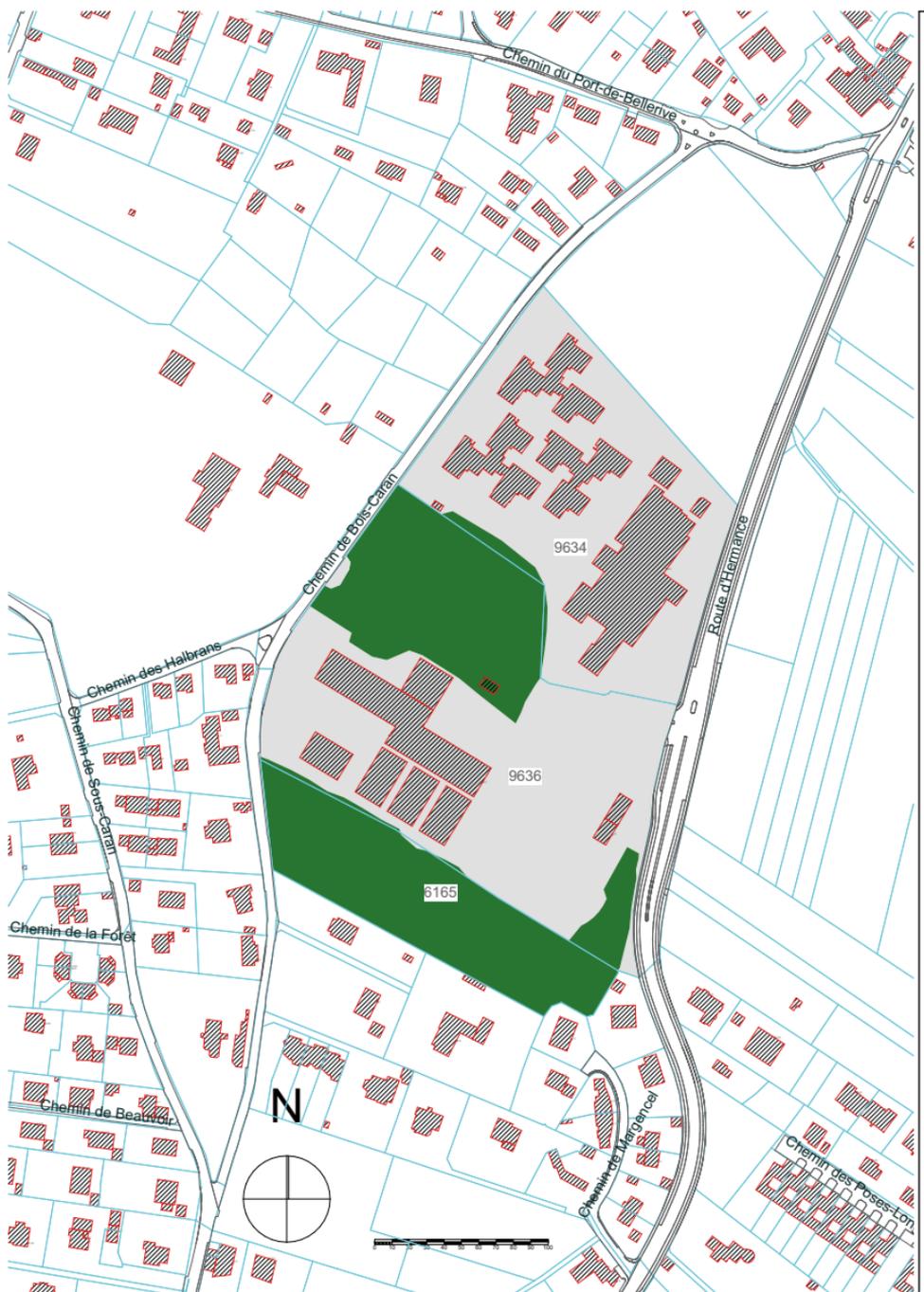
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1:2500		Date : 10.10.2021	
		Dessin LAC	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Modifications suite ET0	31.01.2022	LAC

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
16.00.080	CBL
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
515	
Archives Internes	Plan N°
	30207
	Indice
CDU	
711.6	



Rapport de Fabienne Monbaron

Ce projet de loi déposé le 31 août 2022 a été étudié lors de trois séances de la commission d'aménagement sous la présidence de M. Stéphane Florey. Ont assisté à cette séance : M^{me} Marie Schärli, secrétaire générale adjointe – DT, ainsi que MM. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme (OU) – DT, et Jean-Charles Pauli, secrétaire général adjoint OU – DT. Le procès-verbal a été tenu avec rigueur et précision par M^{mes} Lara Tomacelli et Garance Sallin, qu'elles en soient ici remerciées.

1. Présentation du projet de loi par M^{me} Laetitia Cottet, architecte urbaniste, direction développement urbain, chargée du secteur rive gauche, OU-DT

M^{me} Cottet explique que le secteur concerné se situe entre le chemin de Bois-Caran et la route d'Hermance. Il est classé en bois et forêts et en zone agricole sans surface d'assolement et est composé de trois parcelles propriété du canton (N^{os} 6165, 9634 et 9636) totalisant 71 000 m².

Les établissements publics pour l'intégration La Combe (ci-après EPI), soit neuf pavillons disséminés dans le parc et un bâtiment central contenant l'administration, la bureautique, la cafétéria et la cuisine, sont situés sur la parcelle N^o 9634. Le cycle d'orientation de Bois-Caran (ci-après CO), soit un bâtiment de corps de tête et trois salles de sport semi-enterrées, est situé sur la parcelle N^o 9636 dont une partie est classée en zone bois et forêts. Concernant la conformité au plan directeur cantonal, celui-ci est en cours de révision, il y a eu une consultation publique au mois de novembre 2021 avec une mention spécifique de mise en conformité des zones. Le département est soutenu par la commune avec un préavis favorable à ce projet de loi. Du point de vue de l'accessibilité, les parcelles sont bien desservies par les transports publics ainsi que par une bonne liaison de pistes cyclables se trouvant en grande partie sur la route d'Hermance.

Le projet de loi se trouve en dehors du périmètre de protection des rives du lac, mais il comprend deux massifs boisés qui ont fait l'objet d'un constat de nature forestière dans la Feuille d'avis officielle. Le premier constat a été fait en 2012 et a été réactualisé.

Le Grand Conseil a permis la construction avec dérogation sur une zone agricole, en 1971 pour le CO de Bois-Caran et en 1975 pour l'EPI La Combe. En 2021, une étude mandatée par le DIP a démontré que le CO de Bois-Caran a une extension possible d'environ 1400 m². L'EPI La Combe est un établissement pour l'intégration et la réinsertion de personnes en situation de

handicap. Les EPI gèrent 1000 places pour les personnes nécessitant un accompagnement et ont 17 sites sur Genève. Dans le cas du site de La Combe, les résidents sont fortement handicapés et nécessitent des logements adaptés à leurs problématiques. Un contrat de superficie a été signé en 2004 pour 60 ans, permettant de valider et pérenniser la situation de l'EPI La Combe sur ce site. En 2017, une étude d'architecture a démontré un taux de vétusté de 37% suivi d'un audit énergétique demandé par l'OCEN qui a déterminé que le site était un grand consommateur d'énergie. Ces éléments ont conduit à faire des études de faisabilité pour le devenir de ce site. Les rénovations ont été chiffrées à 150 millions de francs. Un projet de loi de financement de 35 millions de francs a été proposé en août 2021. Les objectifs du présent PL sont de modifier la zone pour permettre la rénovation de l'EPI La Combe (actuellement impossible, car l'EPI est situé en zone agricole), de permettre l'évolution et la densification de la zone du CO et, dans la zone bois et forêts, de permettre un toilettage et une mise en conformité de la forêt. Aussi, de manière indirecte, le choix de fixer les limites de la forêt va permettre de déterminer les distances en limites et donc la réalisation et l'extension du CO. Le but est de pouvoir classer ce site en zone d'équipement public (48 878 m²) et en zone bois et forêts (22 537m²). Le projet de l'EPI La Combe est une rénovation lourde des façades, de la toiture, de l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments et de problèmes de signalétique pour les résidents ayant des problèmes cognitifs. Une amélioration des sanitaires et des espaces individuels et communs extérieurs et intérieurs est aussi souhaitée pour permettre une accessibilité à tous.

Questions des députés

Un député PDC entend l'urgence et la nécessité de ce projet de loi, mais se questionne sur le plan directeur communal qui cite un certain nombre de toilettages à réaliser. Il sait qu'un nombre important de propriétaires sont bloqués dans ce secteur et il se demande s'il n'était pas possible d'augmenter le périmètre de toilettage en direction du village de Collonge-Bellerive.

M^{me} Cottet explique que la zone à laquelle il est fait référence est une zone résidentielle et que les toilettages sur l'entièreté d'une commune sont difficilement réalisables puisqu'il suffirait d'un élément pour bloquer tous les autres. Raison pour laquelle il est préférable de travailler par secteurs, en commençant par ceux qui ont une possibilité de réalisation dans un temps raisonnable. Le déclassement permet aussi, lorsqu'on passe de la zone agricole à la zone à bâtir, d'avoir une disponibilité juridique des terrains. Dans le cadre du présent projet de loi, il y a cette disponibilité juridique.

Le député PDC explique qu'il s'agit aussi d'un débat politique, car il peut y avoir au niveau communal des oppositions de personnes ayant le sentiment d'être abandonnées par l'Etat. Les gens qui ont construit en zone agricole dans les années 60, 70, 80 (parce qu'ils y ont été autorisés à ce moment-là) doivent savoir qu'ils ne seront jamais déclassés. Il souhaite obtenir des arguments qui leur éviteraient de se retrouver dans une situation politique ennuyeuse par rapport aux EPI qui ont besoin de commencer leurs travaux le plus rapidement possible.

M. Ferretti explique que, lors des premières rencontres avec la commune de Collonge-Bellerive, ils ont abordé la question de la transition et de ces parcelles et il a semblé assez clair que l'urgence était de stabiliser et de permettre la rénovation de l'EPI. La modification de zone a été faite en partenariat avec la commune, donc si celle-ci souhaitait modifier la zone pour rétablir le côté habitat villageois de ces parcelles, le département aurait fait deux modifications de zone pour ne pas lier les deux objets.

M^{me} Cottet ajoute qu'il est expliqué, dans la fiche 2-1 du plan directeur communal, que la démarche est à faire par les privés avec l'appui des communes. Il faudrait qu'il y ait une modification de zone d'initiative communale.

A la question du député PDC de savoir si des démarches pourraient être faites sur l'ensemble du territoire communal, M. Ferretti répond par l'affirmative, à condition que la demande soit initiée par la commune et soit accompagnée d'un projet qui irait dans le sens de la modification de zone.

M^{me} Cottet explique que les démarches se font selon deux procédés : soit par thématique soit par secteur. Les résidents en zone agricole devraient soit proposer une extension de secteur soit une thématique, par exemple, la volonté d'effectuer un toilettage sur tout le secteur, mais l'initiative doit être communale.

Un député EAG a compris les enjeux de ce PL qui consiste à permettre la rénovation de l'EPI (la commission des travaux a d'ailleurs voté à l'unanimité ces rénovations) et à faire en sorte que le CO puisse être développé. Il a ouï-dire que des organisations défendant les zones agricoles et les patrimoines arborés souhaitaient faire recours contre le déclassement de cette zone agricole. Il se demande si le département en sait davantage. Il pense que le secteur a été restreint pour limiter l'emprise de ce genre d'initiative.

M^{me} Cottet explique que, dans le cadre de ce PL, la zone agricole est désassujettie à l'agriculture. De plus, les bâtiments sont bâtis depuis plus de 50 ans et sont donc en présence de droit acquis.

Le député EAG semble se rappeler que le Tribunal fédéral avait constaté qu'il n'y avait plus de droit acquis.

M. Pauli se demande s'il n'y a pas une confusion avec la prescription acquisitive. Les constructions qui, à l'époque, ont fait l'objet d'une autorisation de construire selon les règles de l'époque ont droit à la situation acquise (article 27C de la LaLAT). Pour ce projet de loi, nous ne sommes pas dans ce cadre-là et c'est pourquoi une modification de zone est présentée. Cependant, la prescription acquisitive s'applique sur les constructions qui n'ont pas été autorisées à un moment donné. En zone à bâtir, au bout de 30 ans que l'autorité a toléré une construction et n'est pas venue la faire démolir, il y a droit acquis. Les constructions non autorisées dans des zones agricoles ne peuvent bénéficier de prescription acquisitive. C'est l'arrêt du Tribunal fédéral auquel le député EAG fait référence.

M. Ferretti explique que des associations ont été rencontrées par la commune et qu'il n'y a pas de velléité. La modification de zone a été votée par la commune à l'unanimité. Le PL fait l'objet d'un large consensus, il n'y a pas de signaux négatifs. La procédure d'opposition n'étant pas encore terminée, il reste encore quelques semaines afin de vérifier qu'il n'y a pas d'opposition.

Le président explique que, lorsque le projet a été présenté à la commission des travaux pour les crédits de construire, il a été dit que Pro Natura était éventuellement prête à faire recours et opposition.

M^{me} Cottet explique que l'EPI La Combe et Pro Natura ont des contacts plus que réguliers. Pro Natura a visité le site et a fait, par exemple, des demandes de naturalisation des cheminements. Sa visite a aussi permis de réadapter les demandes des associations environnementales.

Un député Ve est favorable à ce que ce projet de loi puisse avancer rapidement. Son groupe comprend que c'est une mise en conformité, mais entend aussi les inquiétudes mises en avant par Pro Natura. C'est pourquoi il voudrait savoir s'ils ont des informations supplémentaires sur la formule de consensus qu'ils ont trouvée avec Pro Natura.

M^{me} Cottet précise ne pas être en possession de plus d'informations.

A la question du député Ve de savoir pourquoi la modification de zone n'a pas été faite plus tôt, M^{me} Cottet explique qu'un accord avait été trouvé en 1974 par le biais de la loi 4198 ouvrant un crédit d'étude d'une institution pour adultes handicapés mentaux profonds à Bois-Caran, qui avait permis au Conseil d'Etat d'appliquer les normes de la zone 4B sur une zone agricole. M. Pauli précise qu'au travers d'une loi de crédit d'étude, il était possible d'appliquer des normes de 4^e zone. Mais cette loi ne changeait pas le statut de la zone, elle était toujours agricole. Avec les normes actuelles, avec ces

constructions, il n'est possible de rien d'autre que la garantie des situations acquises. C'est pourquoi ils proposent cette modification de zone afin de régulariser la situation et se trouver en zone d'équipement public.

M. Pauli confirme à un député PDC que la modification de zone est nécessaire à cause de rénovations qui impliquent des extensions. La LaLAT permet un certain agrandissement, mais en cas d'excès ce n'est plus admissible à titre dérogatoire.

Une députée MCG s'enquiert du sort de la forêt et s'interroge sur les points négatifs relevés par Pro Natura. M^{me} Cottet répond qu'il n'y aura pas de travaux dans la forêt et que Pro Natura ne s'oppose pas au projet. Lors de sa visite, cette association a découvert les particularités des EPI. Le parc étant un parc d'exercice (les résidents étant formés pour être réinsérés en tant que paysagistes), il contient des plantes horticoles et non uniquement des plantes écologiques. Il s'agit d'un argument qui va être abordé afin de voir l'institution dans un point de vue plus naturaliste.

Une députée Ve explique que, par rapport aux considérations de nature paysagères, elle trouve regrettable qu'ils n'élargissent pas le projet au contexte. Ils sont dans un terrain forestier qui jouxte un terrain agricole. Elle propose, au niveau du développement du projet, de maintenir la perméabilité de la forêt et de voir si, au niveau de l'aménagement, il n'est pas possible de veiller à la collectivité. Elle trouve que le parking est un obstacle entre la forêt et la zone agricole. Elle regrette aussi que ne soit pas cité le fait qu'ils se trouvent dans l'inventaire fédéral du site de reproduction des batraciens. Elle se demande s'il serait possible de joindre une annexe à ce PL qui parle des questions de connexion et de relai par rapport au corridor biologique. Elle pense que ce PL pourrait tenir compte de ces éléments dans ses enjeux. Enfin, elle se questionne sur la fréquence des transports publics qui desservent la zone.

M^{me} Cottet répond que ce projet n'est pas encore celui qui autorisera à construire. Ce PL a des notions de planification, ils ne peuvent donc y inclure des éléments trop précis sur la biodiversité, par exemple. Au sujet de la collectivité, elle questionnera le service qui s'en charge. En ce qui concerne les transports, les collégiens ont leurs propres bus. Les employés et l'EPI utilisent les parkings et les transports en commun.

Le président rappelle qu'une distance de 20 mètres doit être respectée entre la zone de bois et forêts et le reste. Il demande si cela dérangera l'extension du cycle d'orientation. M. Pauli explique que ce n'est pas cette modification de zone qui amènera à une restriction de 20 mètres. Pour créer une zone à bâtir affectée à de l'équipement public, ils sont tenus de faire un constat de nature forestière qui produit l'effet juridique des 20 mètres. Ce constat forestier existe,

que le PL soit adopté ou non. Il est possible de la mettre en zone de bois et forêts parce qu'il s'agit d'une forêt. L'effet juridique apporté est celui d'un effet statique au constat de nature. Si, dans dix ans, la forêt pousse, grâce à cette modification de zone, elle ne serait pas considérée comme de la forêt. Concernant les 20 mètres, il est possible d'obtenir une dérogation à 10 mètres. La loi sur les forêts prévoit la consultation des communes, de la commission des monuments, de la nature et des sites, de la commission sur la biodiversité mais la restriction, elle, est déjà en vigueur.

A la question du président de savoir ce qu'entend le département par des zones agricoles désassujetties, M^{me} Cottet explique que cela veut dire que ces zones ne sont plus considérées comme des surfaces agricoles utiles. M. Ferretti explique que ce terme se réfère au droit foncier agricole. Il permet à un terrain d'être vendu sans passer devant la commission foncière.

La commission accepte sans opposition l'audition de Pro Natura.

2. Audition de M^{me} Anne-Laure Pulfer Aebi, secrétaire générale – Pro Natura Genève, et M. Fiore Suter, responsable nature et territoire – Pro Natura Genève

M. Suter commence par rappeler l'interdépendance entre le climat et la biodiversité. On ne peut pas prendre de mesures pour le climat et l'énergie sans préserver la biodiversité. Les changements climatiques génèrent une augmentation des températures, donc une disparition des biotopes, la destruction d'écosystèmes, qui captent le CO₂, et par conséquent un accroissement des émissions de gaz à effets de serre. Si on agit sur la préservation des biotopes et des écosystèmes, on va pouvoir capter beaucoup plus de CO₂ et donc avoir un effet positif sur les émissions de gaz à effets de serre. Quand le climat et la biodiversité vont bien, la sécurité et la santé vont bien aussi : il y a moins de catastrophes naturelles, moins de problèmes de santé causés par la chaleur, etc. Cela s'appelle les services écosystémiques. Il y a toute une série de prestations fournies par la biodiversité, et il est important d'avoir cela en tête. Il donne l'exemple de services écosystémiques qui peuvent être fournis par un étang urbain : protection contre les crues, fraîcheur, épuration de l'eau, rétention de CO₂, habitats pour la biodiversité.

Concernant le secteur de La Combe à Collonge-Bellerive, il existe autour des secteurs qui sont au cadastre forestier. Il y a aussi l'infrastructure écologique, à savoir les réservoirs de biodiversité et les liens qu'il peut y avoir entre les espèces qui s'y trouvent. La carte (voir annexe 2, p. 6-7) montre la qualité de l'infrastructure écologique : plus c'est bleu foncé, plus on se trouve dans un réservoir de biodiversité. Plus on est dans le jaune, moins il y a de

qualité de l'infrastructure écologique. Les deux parties de forêt devraient être connectées entre elles pour une meilleure connectivité biologique. A plus grande échelle sur la commune, il y a des réserves naturelles, ainsi que des sites de protection des amphibiens. Le site de La Combe est situé sur un secteur protégé au niveau fédéral.

Il présente un plan de Collonge-Bellerive. Il y a beaucoup de secteurs qui sont bâtis en zone agricole. Le plan directeur de la commune a une intention de transformer la zone agricole bâtie en zone villas. La mesure 2-1 évoque ce que la commune souhaite réaliser, souvent pour permettre au propriétaire de mieux construire et développer ses bâtiments. S'agissant du PL, le secteur des EPI est en zone agricole bâtie. Pro Natura, par principe, ne souhaite pas déclasser de la zone agricole, et surtout pas créer un précédent dans un secteur où il y a beaucoup de zone agricole bâtie. En discutant avec la direction des EPI, qui est une institution d'intérêt public et qui doit améliorer ses infrastructures pour ses résidents, ils ont vu que celle-ci ne peut pas rénover comme elle le souhaite si le site est maintenu en zone agricole. Les EPI sont très favorables à intégrer de la biodiversité. Avoir un étang sur la parcelle peut être très bénéfique pour les résidents. Ils ont réalisé qu'ils pouvaient travailler ensemble pour faire quelque chose de très positif pour la biodiversité sans exiger que la parcelle reste à tout prix en zone agricole. Le projet de construction va se faire à cet endroit-là et il n'y a visiblement pas d'ambition de s'étendre davantage, mais plutôt de rendre les sols perméables, favoriser la biodiversité avec différents types de haies, ajouter des zones humides pour les amphibiens. Pro Natura se réserve toutefois le droit de faire opposition et recours lors de l'autorisation de construire si ce n'est pas acceptable au niveau des enjeux de biodiversité et de connectivité.

M^{me} Pulfer Aebi précise qu'il a été question de signer une convention en amont. Le comité de Pro Natura a refusé, car ils ne voulaient pas que cette convention puisse favoriser le dépôt d'une autorisation de construire pour déclasser un terrain agricole. En revanche, collaborer avec les EPI est quelque chose qu'ils feraient tout à fait.

M. Suter ajoute qu'ils ont l'intention de pouvoir engager le même type de collaboration avec l'office cantonal des bâtiments et l'office cantonal du génie civil pour la question du CO de Bois-Caran. L'idée serait de pouvoir faire de ce cycle quelque chose de très favorable pour la biodiversité en perméabilisant les sols, en créant des connexions pour permettre à la petite faune de traverser, etc.

M^{me} Pulfer Aebi souligne qu'il y a aussi un potentiel pédagogique avec ce projet.

Questions des députés

Le président rappelle qu'au départ, il n'était pas prévu de déclasser. Le département a ensuite réalisé qu'il valait mieux déclasser pour mettre en conformité par rapport à l'utilisation. Il comprend que, sur le déclassement lui-même, ils sont d'accord. Il demande s'ils ont conscience qu'une fois le déclassement accepté, il pourrait y avoir des extensions, un nouveau bâtiment, une démolition-reconstruction, etc., ce qui peut potentiellement changer fortement le secteur. Il demande quelles sont leurs garanties pour que le projet aille dans leur sens dans les aménagements extérieurs.

M^{me} Pulfer Aebi précise que Pro Natura est contre le déclassement de terrains agricoles, mais ne fait pas opposition pour ce projet-là. Ils se réservent le droit d'actionner les différents moyens par la suite pour influencer le projet : c'est à la fois la collaboration constructive avec les parties impliquées, et d'autres voies d'action par la suite si ce n'est pas satisfaisant.

M. Suter précise qu'ils se réservent plutôt le droit de s'opposer à la demande d'autorisation de construire s'ils voient que tout ce qui a été discuté ensemble n'est pas mis en œuvre. Cependant, vu comment cela se présente, ils sont plutôt d'accord avec les EPI. Certes, ils ne savent pas ce qui va se passer dans 40 ans, mais là, les EPI investissent pour une surélévation, ils prévoient de perméabiliser les sols, de faire de jolies choses dans le parc extérieur, de rajouter une zone humide. Ils pensent que cela va sur la bonne voie.

3. Discussions

A la question d'un député EAG de savoir si les EPI pourront réaliser autre chose dans 40 ans s'ils le décident, M. Pauli répond que la zone est déclassée en zone d'équipement public ordinaire. Le projet pourrait changer avec le temps, d'autres autorisations de construire pourraient arriver dans plusieurs années, mais cela restera toutefois de l'équipement public.

Le député EAG rappelle que la commission se demandait s'il n'était pas plus judicieux de démolir et reconstruire. Dans 40 ans, ils pourront le faire, même si l'option n'est pas retenue aujourd'hui.

M^{me} Cottet précise qu'il y a un droit de superficie. Après 60 ans, ce contrat de superficie devra être rediscuté, mais toujours en équipement public.

Le département informe qu'à l'issue de la procédure d'opposition, aucune n'a été formulée.

Un député S annonce que son groupe est prêt à voter ce PL.

Un député Ve rappelle que son groupe s'était abstenu sur le PL de subvention à la commission des travaux, en raison de la préoccupation et des

oppositions possibles de Pro Natura, faute d'information à ce sujet. Entre-temps, l'association a été auditionnée. Son groupe a compris que les maîtres d'ouvrage travaillent en étroite collaboration avec Pro Natura pour faire en sorte que les projets qui vont se développer prêtent une attention toute particulière sur la biodiversité, notamment parce qu'il y a un corridor écologique qui traverse cet endroit-là. Ce corridor connecte la campagne aux rives et est donc important. Etant rassuré sur ce point-là et ayant compris qu'il s'agit ici d'une mise en conformité et non d'une consommation supplémentaire de zone agricole, son groupe va accepter ce projet de loi.

Le président donne la position du groupe UDC, qui va s'abstenir sur ce déclassement. Il regrette la perte d'un terrain agricole supplémentaire. Il comprend le besoin de se mettre en conformité, mais il reste convaincu qu'il est regrettable de mettre autant de millions pour des bâtiments qui ne correspondent plus du tout aux besoins de l'institution pour ses résidents, c'est pourquoi il avait refusé le crédit à la commission des travaux. Selon son groupe, il aurait fallu démolir et reconstruire ces bâtiments, d'autant qu'il pense qu'il aurait fallu les rapprocher de la ville.

Un député Ve observe qu'il leur a été clairement signifié qu'il était très difficile de déplacer les résidents se trouvant sur le site, qui ont un état psychologique fragile. De plus, il n'y a pas pléthore de locaux désaffectés dans le canton dont on peut s'emparer pour remplacer ce site. Si tel était le cas, cela se saurait.

Le président répond que, lorsqu'il n'y a aucune volonté de déplacer une population, il est clair que c'est compliqué. De plus, on leur a souvent donné les chiffres des milliers de mètres carrés de locaux vides sur le canton. Il pense que, parmi ces mètres carrés, il y a quelque chose qui correspond aux besoins de cette institution.

4. Votes

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13168 :

Oui : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)

Non : —

Abstentions : 1 (1 UDC)

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 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 13168 :

Oui : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)

Non : –

Abstentions : 1 (1 UDC)

Le PL 13168 est accepté.

Annexes :

- 1. Présentation du projet par l'Office de l'urbanisme du 28 septembre 2022*
- 2. Présentation de Pro Natura du 5 octobre 2022*



Projet de modification des limites de zones

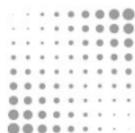
MZ 30'207-515 / PL 13'168

Commune de Collonge-Bellerive
Secteur de "La Combe"

Présentation à la commission d'aménagement du Grand Conseil
Séance du 28 septembre 2022



Office de l'urbanisme- Département du territoire
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Thématiques abordées

Contexte et projet

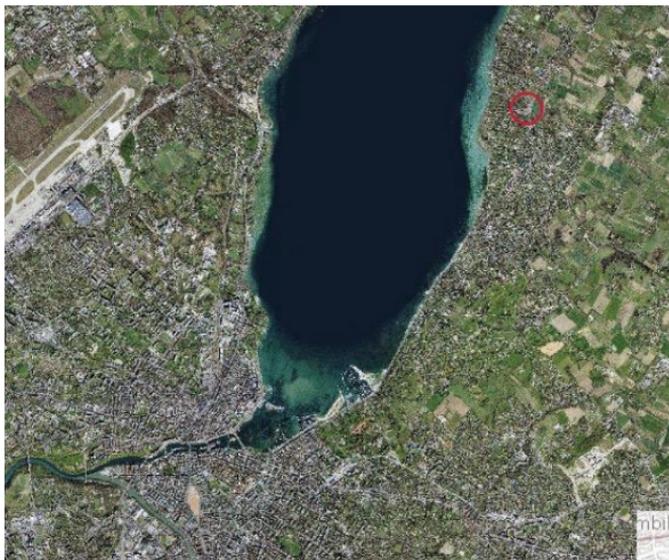
- ✓ Situation du périmètre
- ✓ Données de l'aménagement du territoire
- ✓ Constats de nature forestière
- ✓ Historique du dossier
- ✓ Objectifs du projet de loi
- ✓ Procédure de la modification des limites de zones (MZ)



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Localisation



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Localisation

Commune de Collonge-Bellerive

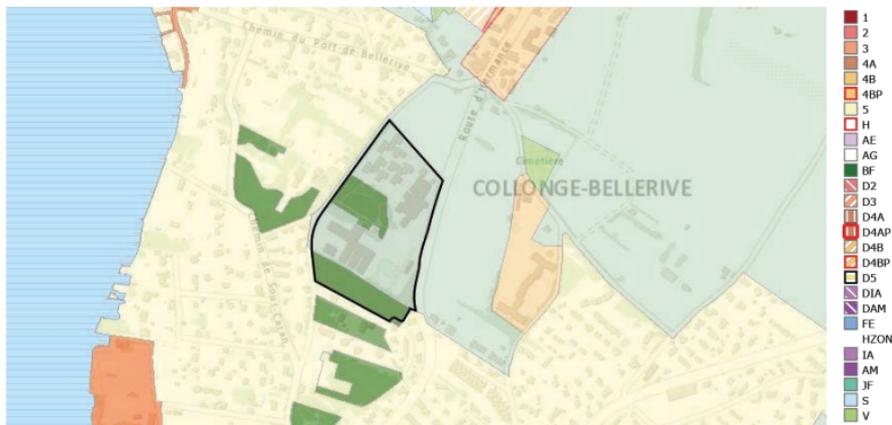


Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Affectations actuelles

Zone agricole / zone des bois et forêts

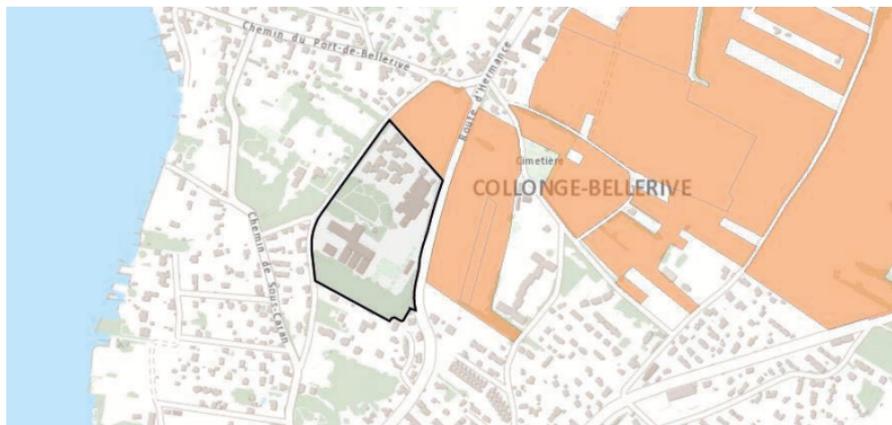


Office de l'urbanisme
PL 13168 _CAC 28.09.22



Surfaces d'assolement (SDA)

Pas de SDA
Périmètre MZ : 71'415 m²

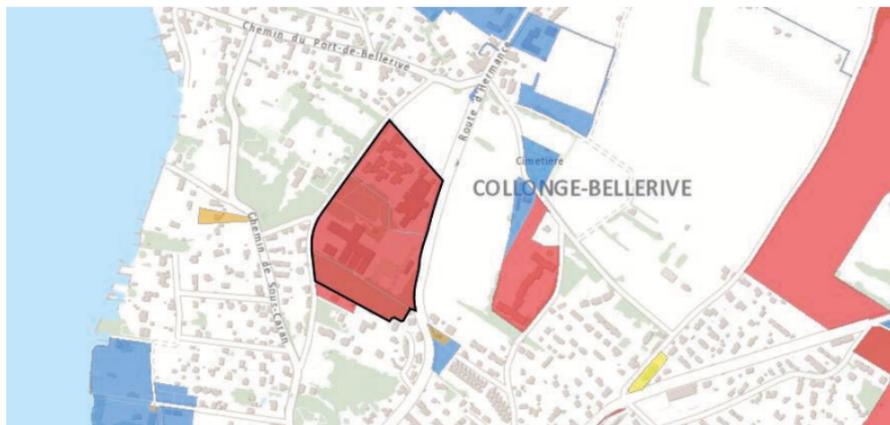


Office de l'urbanisme
PL 13168 _CAC 28.09.22



Propriétés

Etat de Genève (en rouge)
Commune (en bleu)



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22

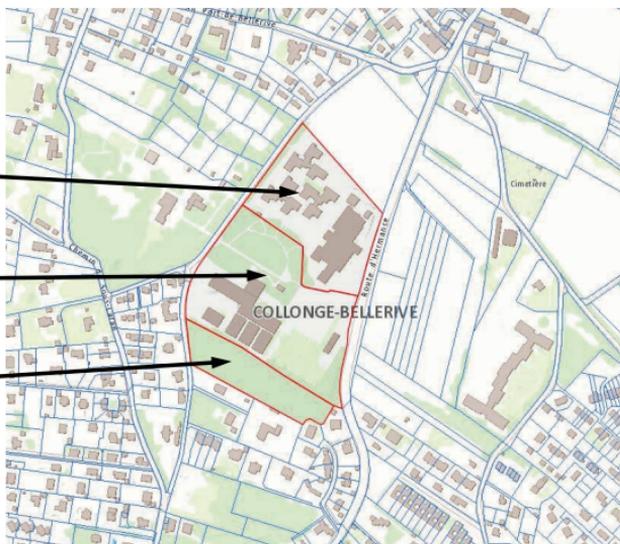


Parcellaires

Parcelle n° 9634
Etat de Genève
24'797 m²

Parcelle n° 9636
Etat de Genève
35'838 m²

Parcelle n° 6165
Etat de Genève
10'780 m²



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Conformité au plan directeur cantonal 2030

1^{ère} mise à jour du plan directeur cantonal

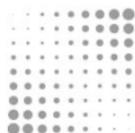
Fiche A12 révisée : Planifier les équipements publics d'importance cantonale et régionale



- ✓ élaborer une planification à long terme des équipements publics d'importance cantonale et régionale
- ✓ renforcer les centralités
- ✓ rechercher des synergies d'usage
- ✓ regrouper des équipements en grappe



Office de l'urbanisme
PL 13168_CAC 28.09.22



Conformité au plan directeur communal

Projet de PDCOM en cours de procédure

Consultation publique 16 novembre – 15 décembre 2021

ADAPTATION DES LIMITES DE ZONES

Mettre en conformité des constructions existantes en zone agricole

2-1

Contexte

Certaines constructions, autour du village de Collonge ou proche de la zone 5, sont en zone agricole ou à cheval sur deux ou même trois zones. Par ailleurs, la limite des zones du village suit un découpage arbitraire ne s'appuyant ni sur le parcellaire, ni sur des éléments paysagers.

Démarche

> Mise en conformité de terrains privés : démarche à faire par les privés avec l'appui de la commune. Dans certains cas, ce sera l'occasion de négocier une cession de terrain ou l'inscription de servitudes de passage.



2. EPSE La Combe et C.O. Bois-Caran situés en zone agricole : mise en zone affectée à de l'équipement public (parcelles propriété de l'Etat de Genève). Mesure relevant de l'intérêt public qui doit permettre de répondre aux futurs éventuels besoins de manière plus flexible (extension C.O., rénovation, aménagements extérieurs, etc.).



Office de l'urbanisme
PL 13168_CAC 28.09.22



Accessibilité et mobilité

- Bonne desserte en TP (lignes E et 38)
- Localisation intercommunale favorisant les déplacements en modes doux



Nature et paysage

Présence de 2 massifs boisés, reconnus comme zone de bois et forêt et classés comme tels.

Périmètre de la MZ en dehors des protections des rives du lac





Constats de nature forestière

Partie nord de la parcelle n° 9636, constat de nature forestière n° 2012-04r effectué en 2012, actuellement en force.

27.07.2021 : relevés des lisières forestières effectués par un géomètre officiel sur les parcelles n°s 9634 et 9636, 6165.

Deux constats de nature forestière n°s 202139c-01 et 2021-39c-02 : publication dans la FAO 12.10.2021, puis en force le 15.11.2021.



Historique du dossier

- **Zone équipements publics : EPI La Combe**
 - 1975 : Construction du site en zone agricole
 - 2004 : contrat de superficie entre EPI / Etat pour 60 ans
 - 2017 : étude du site, taux de vétusté à 37 %
 - 2018 : audit énergétique (sur demande de l'OCEN) = grand consommateur
 - 2019 : étude de faisabilité pour une rénovation lourde (budget 105 mio. CHF)
 - 25.08.2021 : dépose d'un PL financement (35 mio. CHF)

- **Zone équipements publics : C.O. Bois Caran**
 - 1971 : construction du bâtiment
 - 2021 : étude sur les sites d'enseignement Secondaire I

- **Zone des bois et forêts :**
 - 2012 : constats forestiers en force
 - 2021 : réactualisation des constats forestiers (en force depuis novembre 2021)





Objectif du projet de loi

- Zone équipements publics :

- mettre en adéquation la zone d'affectation des parcelles sur lesquelles sont érigés les bâtiments de l'EPI de La Combe et le C.O. de Bois-Caran, existants depuis plusieurs décennies
- permettre une évolution et densification de leur structure (rénovation, agrandissement, mise en conformité sanitaire, etc.) et développement rationnel de ces bâtiments.

- Zone des bois et forêts :

- toilettage de zone afin de conférer un effet statique aux secteurs forestiers faisant l'objet de constats de nature en force
- classement en zone des bois et forêts les parties des parcelles actuellement sises en zone agricole, ayant fait l'objet des décisions de constatation de la nature forestière



Objectif du projet de loi

EPI La Combe :

- La structure des bâtiments et l'organisation des locaux, datant de 1975 ne correspondent plus aux conditions d'accueil et aux approches socio-éducatives développées depuis
- Surexploitation
- Dépenses énergétiques
- Rénovation lourde prévue (budget 105 millions). PL de financement déposé en parallèle

C.O. Bois – Caran :

- La planification des équipements du secondaire I nécessite une vision à long terme afin de préparer les réserves à bâtir pour les futurs développements urbains de la rive gauche. Ainsi, au vu du manque de terrain disponible et de l'évolution des effectifs à long terme, la possibilité de densification du site doit pouvoir être assurée.
- Le potentiel possible pour le développement du bâtiment du C.O. de Bois-Caran est d'environ 1'400 m² au minimum. Une étude plus fine permettra de définir son réel potentiel.





Périmètre de la MZ 30'207-515

Surface des parcelles et affectations actuelles :

Parcelle n° 9634 : 24'797 m² (EPI) - ZA

Parcelle n° 9636 : 35'838 m² (C.O.) - ZA

Parcelle n° 6165 : 10'780 m² - BF

Surface future des zones :

équipement public : 48'878 m²

bois et forêts : 22'537 m²



Le projet de rénovation des EPI

Rénovation des façades, toitures, installations techniques et revêtements

Améliorer sensiblement la qualité énergétique des bâtiments

Instaurer une signalétique claire pour tous les usagers

- diminuer le nombre d'usagers par unités d'habitation (logements à 6 chambres maximum) ;
- augmenter la modularité des espaces ;
- adapter les couloirs et des salles de bains pour les personnes à mobilité réduite ;
- prendre en compte des aspects sensoriels (bruits ambiants, insonorisation, lumières) ;
- diversifier et augmenter les espaces communs ;
- intégrer des espaces familles ;
- bénéficier de locaux annexes tels que vestiaires, douches et buanderies ;
- sécuriser le périmètre des jardins et des espaces verts ;





Photos du C.O.



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Photos du C.O.

site d'extension possible



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Photos de la zone Bois et forêts



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Photos de la zone Bois et forêts



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Photos des EPI

Vétusté des installations



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Photos des EPI

Problème d'accessibilité



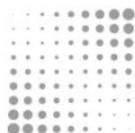
Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



11 m² de privacité



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Photos des EPI

Humanité des espaces communs



Office de l'urbanisme
PL 13168 _ CAC 28.09.22



Photos des EPI

Espace extérieur



Office de l'urbanisme
PL 13168 _CAC 28.09.22



MZ 30'207-515

Plan



DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

COLLONGE-BELLERIVE
Fonction: Collonges N° 02 et 03
Paroisses N° 0105, 9034 et 9038

Office de l'urbanisme
Direction du développement urbain

Modification des limites de zones

La Combe

- Zone affectée à de l'équipement public
de OPS II
- Zone des bois et forêts
de OPS II

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Approuvé par le Conseil d'Etat le: _____ Vu le: _____

Approuvé par le Conseil d'Etat le: _____ Lu le: _____

Echelle 1:2500	Date: 10/10/2022 Dessiné: LAC	Code (OPS): 16.00.080	Code de destination: CBL
Modifications		Code de gestion (Commune - Quartier): 515	
Etat: 1. Origine	OPS: 28/08/20	Autres Numéros	30207
2. Modifications urban 2/19	27/09/2022 LAC	Code	7.1.1.6



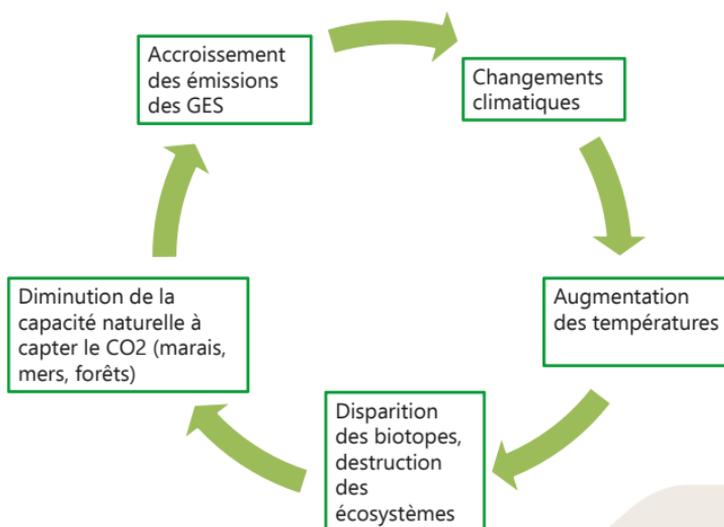
Office de l'urbanisme
PL 13168 _CAC 28.09.22

PL 13168 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collonge-Bellerive (création d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts, situées sur le secteur de « La Combe »)

5 octobre 2022

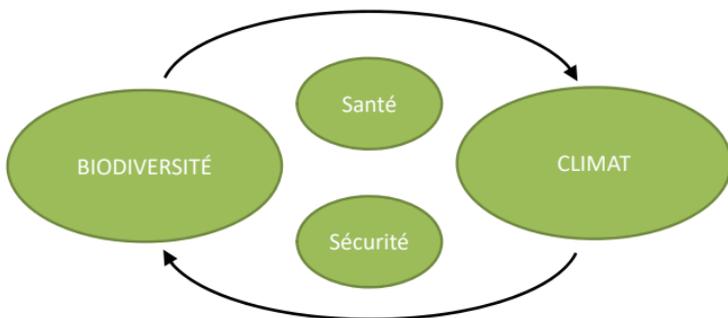


1. Interdépendance du climat et de la biodiversité



2. Services écosystémiques

SERVICES ECOSYSTEMIQUES fournis à la société

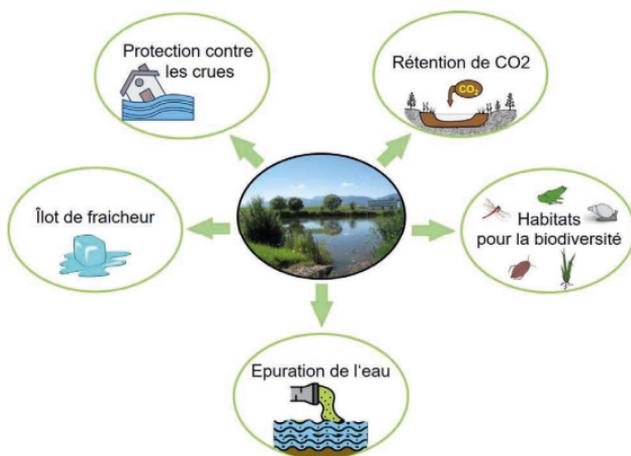


2. Services écosystémiques



exemples de prestations écosystémiques rendues par la biodiversité

2. Services écosystémiques



exemples de prestations écosystémiques rendues par un étang urbain

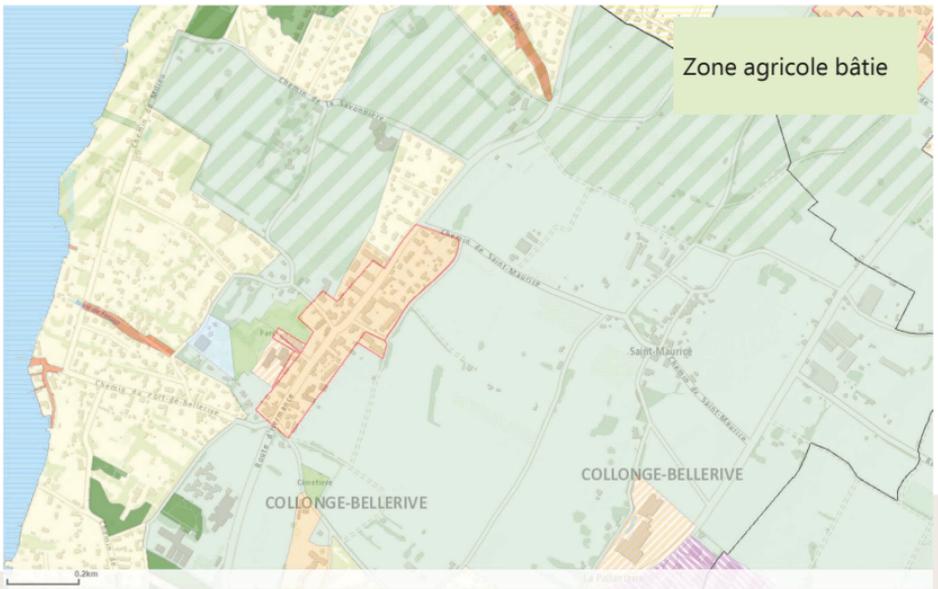
3. Infrastructure écologique



3. Infrastructure écologique



4. Zone agricole à Collonge Bellerive



4. Zone agricole à Collonge Bellerive

PDCoM, p. 45

Les grandes parcelles de villas en zone agricole

De nombreuses constructions sont en zone agricole. La commune souhaite procéder à leur mise en conformité.



Fig. 32 : Villas en zone agricole sur de grandes parcelles arborées, chemin de Contamines-Sous-Cherre

Certaines grandes parcelles, proches des chemins de Contamines-Sous-Cherre et de la Gabiule, sont partiellement occupées par des constructions (villas) et bénéficient d'une couverture végétale exceptionnelle.

Afin de tenir compte d'une part que ces villas et jardins n'ont pas leur place en zone agricole et, d'autre part, de la qualité du site et de la végétation, la commune propose d'affecter ces parcelles en zone 5, en accompagnant éventuellement ce classement par une image directrice permettant d'assurer un développement modéré et harmonieux.

Voir fiche de mesures 2-1.

4. Zone agricole à Collonge Bellerive

Zone de villa (zone 5)



5. Villas en zone agricole au carrefour des chemins de Contamines-Sous-Cherre et du Château-de-Bellerive : mise en zone 5 afin de permettre la réalisation de logements. Avec cette mesure, la Commune entend donner plus de flexibilité aux propriétaires tout en poursuivant les objectifs communaux fixés par la stratégie d'évolution de la zone 5 (prolongement des haies bocagères, axes majeurs du réseau d'espaces publics de quartier).



6. Villas en zone agricole au sud du parc Rivollet : mise en zone 5. Cette mesure, qui relève de l'intérêt privé (plus de flexibilité aux propriétaires), se justifie par le fait que les six parcelles sont déjà bâties ainsi que par le contexte environnant (continuité avec le village et avec la zone 5 existante). Le secteur n'est pas particulièrement sensible du point de vue des qualités paysagères et environnementales.



7. Villas en zone agricole au chemin de Mancy : mise en zone 5. Avec cette mesure, la Commune entend donner plus de flexibilité aux propriétaires et adapter la délimitation des zones à bâtir en cohérence avec le contexte environnant (parcelles déjà bâties, continuité avec la zone 5).



8. Villas en zone de bois et forêts : mise en zone 5. Mesure qui relève de l'intérêt privé et qui permet de dégager des nouveaux potentiels pour du logement (deux grandes parcelles) ; le maintien d'une « micro-zone » de Bois et Forêt ne se justifie pas, ni du point de vue fonctionnel, ni du point de vue de l'utilisation effective du sol.



9. Villas partiellement en zone agricole dans le secteur des Tattes : mise en zone 5. Avec cette adaptation de peu d'importance en termes d'emprise au sol, la Commune entend régulariser une situation particulièrement contraignante pour les propriétaires



10. Villas dans le secteur de Cherre, à affecter en zone 5, avec image directrice. Le secteur présente des qualités paysagères et naturelles exceptionnelles et est situé dans la pénétrante de verdure identifiée dans le PDCoM 2030. La Commune souhaite mettre ces constructions en conformité moyennant l'élaboration d'une image directrice, visant d'une part à préserver les hautes qualités paysagères de ces parcelles (arborisation, vues, ...) et d'autre part à éviter d'octroyer des droits à bâtir trop importants au sein de la pénétrante de verdure. L'application de la stratégie d'évolution de la Z5 (avec image directrice) garantit un développement qualitatif du secteur, que la situation actuelle n'est pas forcément en mesure d'assurer à long terme (opérations individuelles bonifiant des droits acquis sans vision d'ensemble et sans prescriptions qualitatives spécifiques).

PDCoM, fiche de mesure 2-1, p. 239 et 240