

Date de dépôt : 8 février 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 Jussy (création d'une zone de hameaux au lieu-dit « Monniaz »)

Rapport de M^{me} Fabienne Monbaron

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi déposé le 3 novembre 2021 a été étudié lors d'une séance de commission sous la présidence de M. Thierry Cerutti. Ont assisté à cette séance : M^{mes} Marie Schärli, secrétaire générale adjointe – DT, et Alexandra Bregnard-Benoit, juriste – DT, ainsi que MM. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme – DT, Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, direction juridique de l'office de l'urbanisme – DT, et Pierre Alain Girard, directeur de l'office du patrimoine et des sites – DT. Le procès-verbal a été tenu avec rigueur et précision par M^{me} Garance Sallin, qu'elle en soit ici remerciée.

Présentation du projet par M. Philippe Othenin-Girard, adjoint au maire de la commune de Jussy, chargé de l'agriculture et de l'urbanisme, M. Christophe Mage, secrétaire général de la commune de Jussy, et M. Philippe Vasey, architecte

M. Othenin-Girard explique que ce projet est relativement ancien, c'était une suggestion du PDCn dans les années 2010 qui a été adoptée dans le PDCo en 2011. A partir de ce moment, la mise en conformité a été initiée. Le chantier a été relativement long et arrive maintenant à bout touchant. Il précise que le hameau de Monniaz a une vocation historiquement agricole et qu'il reste maintenant deux exploitations agricoles en activité. Une troisième

est propriété d'une famille qui ne l'exploite plus, mais les installations sont encore présentes. L'idée de cette MZ est de protéger la valeur patrimoniale d'un site en grande partie tout à fait remarquable. La commune de Jussy veut aussi mettre en place les outils pour soutenir cette activité agricole encore très dynamique dans cette région-là.

M. Vasey ajoute qu'un plan de site pour le hameau a été parallèlement initié, tout comme pour le hameau du PL 13040 (modification des limites de zones sur le territoire des communes de Jussy et de Meinier – création d'une zone de hameaux aux lieux-dits « Petit Sionnet » et « Grand Sionnet »). Ce plan de site est l'outil de mise en œuvre de la protection du patrimoine, que ce soit le patrimoine construit ou paysager.

Les intervenants confirment que la commune est favorable à ce projet.

Questions des députés

Un député UDC demande s'il y avait déjà eu une tentative de mise en zone de hameaux, s'il existe des problèmes relatifs aux degrés de sensibilité au bruit et si les deux projets de MZ (PL 13039 et 13040) font partie de la même problématique.

M. Othenin-Girard répond qu'il s'agit d'une mise en conformité dans le cadre des deux hameaux. Il y a une problématique légèrement différente entre les deux, mais ce sont des cas spécifiques : il n'y a pas de volonté globale de passer en zone de hameaux l'ensemble des hameaux de la commune. Comme ils se trouvent en zone agricole, les possibilités de développement sont très cadrées. Les hameaux où l'agriculture a disparu sont déjà transformés et il n'y a plus matière à de grands projets et à d'autres modifications.

M. Vasey ajoute que les deux hameaux ont des constructions qui ont des potentiels de transformation. Actuellement, vu la zone agricole, il faut passer individuellement par une mesure de protection pour chaque bâtiment lors de chaque demande d'autorisation de construire. Le fait de mettre en zone de hameaux clarifie la situation et l'outil plan de site constitue une mesure de protection globale qui permet ces changements d'affectation. La zone de hameaux et le plan de site permettent d'intervenir dans un cadre bien strict, il n'y a quasiment pas d'extension possible. Durant leur travail, ils ont imaginé que certaines zones pourraient être légèrement densifiées, mais cela n'a pas du tout été validé.

Une députée PLR demande si les demandes du Conseil municipal ont été prises en compte et si la population a formulé des oppositions au projet.

M. Othenin-Girard confirme que les demandes du Conseil municipal ont été prises en compte. La population de la commune s'est peu manifestée. Les

habitants des deux hameaux ont été consultés et ont fait des remarques, voire des demandes spécifiques par rapport à leurs biens. Dans la mesure du possible, il a été tenu compte de l'ensemble de ces remarques. Il y a eu plusieurs séances de consultation pour parvenir à un consensus.

Discussions

Un député EAG souhaiterait entendre le département sur ces questions, notamment sur les oppositions éventuelles et savoir si des droits à bâtir sont octroyés par la modification de zone.

M^{me} Bregnard-Benoît explique que la seule opposition a été formulée dans le cadre du PL 13040. Il n'y a pas eu d'opposition sur le PL 13039. Quant aux droits à bâtir, elle répond par la négative, la zone de hameaux est inconstructible. Depuis le 18 janvier 2021, la Confédération a enjoint le département de supprimer toute référence à des constructions nouvelles dans la zone de hameaux, car elle considère que la possibilité d'édifier des constructions nouvelles en zone de hameaux n'est pas conforme aux objectifs de conservation de cette zone. Le plan de site n'admet pas les constructions, même de peu d'importance.

Une députée MCG s'interroge sur les possibilités d'installation d'infrastructures pour les énergies renouvelables. M. Girard répond que les constructions existantes sont déjà hors zone à bâtir, puisqu'elles sont en zone agricole. Il n'y a pas de nouvelles constructions possibles. Des transformations ou rénovations peuvent avoir lieu, et cela est discuté au niveau du plan de site. En revanche, la zone de hameaux couplée au plan de site permettra des changements d'affectation de l'existant qui ne sont aujourd'hui pas permis.

Un député S comprend bien qu'il ne s'agit pas de zone à bâtir, car ce n'est pas couvert par l'art. 15 de la loi fédérale, mais cela est couvert par l'art. 18 sur les zones spéciales. Il n'y est pas mentionné de disposition, donc c'est normalement la loi cantonale qui s'applique pour définir ce que contiennent ces zones spéciales. Or, dans l'art. 22 LaLAT, la zone de hameaux est considérée comme une zone 4 rurale, qui est une zone de logements voire d'activités. Toujours d'après l'art. 22 LaLAT, les autorisations de construire qui seraient soumises dans les normes de la zone 4 rurale sont soumises à un plan de site. C'est donc lui qui permettra d'autoriser d'éventuelles réalisations. Il demande si sa lecture est juste. M. Girard le confirme.

M. Pauli explique qu'il y a l'art. 18 LAT sur les zones spéciales de droit cantonal et l'art. 33 de l'OAT qui dit que, pour les hameaux qui sont des secteurs trop petits pour faire de la zone à bâtir, il convient de faire des zones

de hameaux. Avec ce droit fédéral, il doit y avoir un aménagement de détail qui accompagne la zone. Dans les zones à bâtir, il n'y a pas de problème à prévoir des secteurs pour de nouvelles constructions. En prenant strictement le droit cantonal, on pourrait effectivement prévoir de nouvelles constructions. La Confédération a donc émis une réserve en indiquant qu'il n'est pas possible de faire de nouvelles constructions, car le but des plans de site des hameaux est la conservation des bâtiments existants. Si l'on restait en zone agricole, il y aurait des restrictions quant au changement d'affectation des bâtiments. Le fait de passer par un plan de site élargit les possibilités d'usage de bâtiments existants au-delà des dérogations prévues pour la zone agricole. En soi, la zone de hameaux n'est pas une zone à bâtir : sans plan de site, cette zone ne modifie rien à l'état existant. C'est bien le plan de site qui ouvre la possibilité de changement d'affectation. Il précise que, lorsque l'art. 22 al. 3 LaLAT parle des normes de la 4^e zone rurale, il s'agit des normes de hauteur, mais qu'il n'y a pas de création de zone à bâtir avec la zone de hameaux. C'est une zone spéciale et le plan de site définit exactement ce qui pourra y être fait. Il y a dès lors toujours un plan de site avec les MZ en zone de hameaux.

Sans autre demande de parole, le président propose de voter le PL 13039.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13039 :

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

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 13039 :

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

Non : –

Abstentions : –

Le PL 13039 est accepté à l'unanimité.

Projet de loi (13039-A)

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Jussy
(création d'une zone de hameaux au lieu-dit « Monniaz »)**

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30078-523, dressé par la commune de Jussy le 31 octobre 2017, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Jussy (création d'une zone de hameaux au lieu-dit « Monniaz ») est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans la zone de hameaux créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30078-523 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE JUSSY

Conseil municipal et mairie



Commune de Jussy

Hameau de Monniaz

Modification des limites de zones



Périmètre de la zone de hameaux D.S. O.P.B.II

Feuilles cadastrales n° : 11

Parcelles n° : 407, 409, 410, 413, 414, 415, 416, 418, 419, 420, 914, 915

Partiellement

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'État le

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Échelle 1 : 1000		Date 31.10.17	
		Dessin PhV-LT	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Modification suite enquête technique 1	24.05.19	LT

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
260 00 70	JSY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
523	
Archives Internes	Plan N°
	30078
CDU	Indice
711.52:930.26	

