



## PROJET DE PLAN DE SITE « HAMEAU DE MONNIAZ » PLAN N° 30077-523

### Initiative communale

### Exposé des motifs

#### 1. Situation

Le hameau de Monniaz est constitué d'une série de maisons rurales organisées autour de l'ancienne route reliant Jussy à la frontière française et de quelques fermes isolées entourées de terres agricoles. Il se transforme peu à peu sans véritable ligne directrice quant à son image future.

La difficile évolution de l'agriculture et la situation isolée de Monniaz dans le territoire cantonal font qu'aujourd'hui de nombreux bâtiments subissent des transformations ou extensions inopportunes alors que leurs abords accueillent toutes sortes d'entrepôts altérant grandement le paysage agricole.

Le bâti entretient un rapport étroit avec la rue du village grâce à des cours plus ou moins ouvertes ou des simples dilatations de la voirie. Les anciennes fermes périphériques au hameau, malgré des aménagements extérieurs liés à leur changement d'affectation pas toujours appropriés, laissent encore percevoir la vocation agricole originale.

Même si une majorité des constructions qui constituent le noyau bâti de ce hameau, autrefois dévolues à l'agriculture, est aujourd'hui vouée à l'habitation, la présence de l'agriculture est encore bien perceptible à Monniaz. Trois domaines sont encore en activité et la volonté communale est clairement de permettre à ces derniers d'évoluer, avec le souci de leur ménager des possibilités d'adapter leurs outils de travail, notamment en termes de structures construites.

#### 2. Contexte de l'étude

Le plan directeur communal de Jussy, adopté par le Conseil municipal le 7 mars 2011 et approuvé par le Conseil d'Etat le 15 juin 2011, recommande dans sa fiche de coordination A3 de préserver la substance patrimoniale des hameaux dans le cadre de la zone agricole. Parallèlement, l'engagement d'une étude de plan de site et d'un plan de site est proposé, avec l'objectif d'inscrire à moyen terme ces entités construites dans une zone en conformité avec les législations fédérales et cantonales.

Une démarche similaire est menée simultanément sur les hameaux de Petit et Grand Sionnet (plan N° 30075-523-525)

Le plan directeur cantonal Genève 2030 (PDCn 2030), adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 puis le 10 avril 2019 dans sa première mise à jour et approuvé par le Conseil fédéral respectivement le 29 avril 2015 et le 18 janvier 2021, a établi, dans son volet relatif à l'espace rural et sa fiche de mesures C05 « Préserver les hameaux », une liste des ensembles bâtis en zone agricole qui correspondent à la définition de hameau. Le hameau de Monniaz figure sur cette liste et correspond à la définition des hameaux pouvant être déclassés selon l'article 22 de la LaLAT.

Constatant que de nombreux propriétaires sollicitaient chacun individuellement le département du territoire (DT) pour des demandes d'autorisation de construire ou engageaient des travaux sans autorisation et que le seul moyen pour y donner suite consistait à passer par une mesure de mise sous protection, les autorités communales, en concertation avec l'Office du patrimoine et des sites (OPS), ont décidé d'engager une procédure visant à mettre sous protection l'ensemble du hameau et des bâtiments du périmètre proche.

Dans ce contexte, le choix de l'outil « Plan de site » s'est avéré nécessaire selon la loi (22 LaLAT) et dans le cadre d'une procédure d'adoption d'une zone de hameaux.

Les études ont été lancées au début de l'été 2014. L'étude de plan de site a été rendue en octobre 2014 avec présentation des premières hypothèses de sauvegarde et de conservation du patrimoine bâti et naturel.

Le projet de plan de site a véritablement débuté en avril 2015 avec la mise en place des nouvelles autorités communales, un avant-projet de plan de site, établi en concertation avec l'OPS, étant remis à l'exécutif communal en automne 2015.

Après une période de réflexion et de complément d'étude, les documents provisoires pour l'enquête technique sont transmis à l'OPS en novembre 2016 pour un ultime contrôle de cohérence.

Sur la base de ces documents, le Conseil municipal de la commune de Jussy, sur proposition de son exécutif, a voté en date du 12 juin 2017 une résolution (n° 38-2017) demandant au DT d'entamer la procédure en vue d'inscrire le hameau de Monniaz et ses abords dans un plan de site.

Pour ce faire, les documents ad hoc ont été remis au DT pour l'enquête technique en octobre 2017.

Enfin et s'agissant du déclassement d'une zone agricole (procédure de MZ n° 30078-523 y relative), le respect des valeurs de planification est exigé (art. 29 OPB et 24 LPE). Ce référentiel des valeurs de planification sera utilisé pour les étapes futures de l'aménagement de la zone.

### **3. Objectifs du plan de site**

Le présent projet de plan de site s'inscrit dans la continuité des réflexions et du travail mené par les autorités communales dans le cadre du plan directeur communal 2011.

Le plan de site et son règlement ont pour but de protéger le hameau de Monniaz et de permettre des transformations harmonieuses, s'inscrivant dans le contexte élargi du site et respectant l'échelle et le caractère des constructions et répondant à l'évolution des modes de vie.

Une attention particulière a été portée en vue de garantir la pérennité des exploitations agricoles encore en activité. Pour ce faire, des aires d'implantation pour des structures agricoles adaptées aux méthodes de production actuelles ont été réservées.

Les localisations de ces dernières tiennent compte de prérogatives foncières (exploitant propriétaire du terrain), de constructions existantes dont l'usage va perdurer (nouvelles surfaces bâties en lien étroit avec les structures en place) et de vue sur le hameau ou le grand paysage à préserver.

L'objectif est ici de penser, dans la mesure du possible, à la meilleure façon de créer des entités de travail compactes et d'optimiser les nouvelles dévestitures en utilisant au mieux les voiries déjà en place. Le regroupement de l'outil de travail en un même lieu, est ardemment souhaité par les différents protagonistes travaillant la terre à Monniaz.

Une attention particulière est portée aux vues et dégagements à préserver, que cela soit depuis l'espace de la route de Monniaz vers le grand paysage ou en direction du hameau depuis la campagne environnante pour préserver la silhouette des constructions marquant les périphéries est et sud du hameau.

Les éléments patrimoniaux à protéger concernent non seulement les bâtiments, mais aussi les éléments d'accompagnement tels que les murs, murets, haies vives et l'arborisation significative.

Le maintien de zones tampon libres de construction entre le bâti et les grandes cultures autour des entités que constituent les hameaux est préconisé.

En parallèle de ce projet de plan de site, une procédure de modification de zones avec création d'une zone de hameaux est engagée. L'objectif est de tracer ici la future limite de zone au plus près des bâtiments existants et d'éviter des nouvelles constructions en second front.

### **4. Procédure**

La mise à l'enquête publique n° 1974, du projet de plan de site n° 30077-523, du 28 septembre au 28 octobre 2020, a fait l'objet de cinq remarques. Sur cette base, le Conseil municipal de commune de Jussy du 1<sup>er</sup> mars 2021 a émis un préavis favorable, sous réserve de modifier neuf points. Ces réserves communales ont toutes été intégrées au projet de plan de site préalablement à l'ouverture de la procédure d'opposition.

Jussy, le 07.06.2021