

Date de dépôt : 10 octobre 2012

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier :

- a) PL 10824-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3, située à l'angle de la route de Malagnou et du chemin de la Paumière)**
- b) P 1796-A** **Pétition : Déclassement Malagnou-Paumière : revenir à la raison**

Rapport de M. Christian Dandrès

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi 10824 et la pétition 1796 ont été examinés par la commission lors de cinq séances qui se sont déroulées les 8 et 22 juin 2011, 31 août 2011, 21 et 28 septembre 2011. M^{me} Isabelle Girault (DCTI) et MM. Jacques Moglia et Jean-Charles Pauli ont assisté les députés dans leurs travaux. M. Mark Muller, président du DCTI, était présent lors des débats.

Présentation du projet de loi et de la pétition

Ce projet concerne un secteur de 49 000 m² composés de cinq parcelles. La plus grande appartient à un propriétaire privé (26 000 m²) tandis que la seconde en taille appartient à l'Université (14 000 m²). Les parcelles restantes appartiennent à des privés. Le potentiel du périmètre couvert par ce projet de loi est donc important et justifie un déclassement en zone 3, cela d'autant plus que le site est idéalement localisé non loin de la gare des Eaux-Vives et de lignes de transports publics. Les infrastructures de service public sont présentes alentour, notamment plusieurs écoles.

Les représentants du DCTI indiquent que la réalisation de logements ne pourrait toutefois se faire qu'après l'aboutissement d'une réflexion sur l'aménagement du périmètre, travail qui devrait prendre du temps.

Ce projet de déclassement fait l'objet d'une forte opposition des riverains et des autorités municipales de Chêne-Bougeries. Les propriétaires des villas adjacentes ont notamment formulés une centaine d'observations dans le cadre de la procédure préalable à l'intervention du Grand Conseil. La commune est quant à elle défavorable à cette densification. Elle a notamment déposé une requête tendant à faire constater la nature forestière du périmètre.

Cette opposition s'est également matérialisée par le dépôt d'une pétition munie de 312 signatures qui propose de limiter la densification du secteur à la parcelle appartenant à l'Université. Ce texte appelle également au respect des droits des riverains à participer à l'aménagement de ce nouveau périmètre de logements.

Audition d'une délégation du Conseil administratif de Chêne-Bougeries

La commission reçoit MM. Karr et Locher, conseillers administratifs, et M. Gaillard, secrétaire général, qui exposent les raisons de l'opposition de la municipalité à ce projet de déclassement.

Chêne-Bougeries souhaite un développement progressif de son territoire, volonté qui se heurte aujourd'hui à celle de l'Etat qui entend amener la commune à accueillir dans le futur un tiers d'habitants supplémentaires, selon elle.

Les magistrats municipaux relèvent que cet effort nécessiterait de revoir l'entier des infrastructures de cette collectivité, avec un accroissement important de ses investissements. En effet, les infrastructures existantes ne supporteraient pas un accroissement supplémentaire du nombre de leurs usagers. 160 millions de francs seraient ainsi exigés pour pallier à ce problème, somme que le Conseil administratif devrait emprunter, compte tenu des choix politiques que feraient, selon les auditionnés, le Conseil municipal.

De même, les personnes auditionnées estiment que ces perspectives de développement conduiraient certains de leurs administrés à quitter Chêne-Bougeries pour le canton de Vaud. Ils observent que les nouveaux habitants relèvent en effet d'« autres types de contribuables » que ceux qui y séjournent de longue date, ce qui pourrait, selon les auditionnés, diminuer l'attractivité de la commune.

Audition des pétitionnaires

La commission reçoit les représentants de l'*Association des intérêts de Conches* (M. Alain Burri) et de la *Coordination pour du logement sans surdensification* (M. Simon Johnson). Ces deux organisations sont à l'origine de la pétition 1796.

Ces invités indiquent que deux raisons motivent les signataires de la pétition.

La première tient au fait que le surplus de trafic motorisé sur la route de Malagnou entraînerait une hausse significative des nuisances sonores et rendrait difficile le quotidien des riverains. L'augmentation de la circulation automobile générerait également un risque accru d'accidents.

La seconde est de nature esthétique et réside dans la rupture de style entre les villas qui émaillent les parcelles voisines du périmètre à déclasser et les immeubles qui seraient bâtis sur celui-ci. Le projet de loi aurait également pour effet de supprimer un espace de verdure apprécié des résidents.

Les représentants des pétitionnaires relèvent que, s'ils jugent inéluctable la densification de cette région, la solution préconisée par ce projet de loi ne serait pas la bonne. Ils appellent de leurs vœux une urbanisation moins attentatoire à la qualité de vie des habitants et préconisent une hausse de la densité actuelle à 0,4, soit 600 à 700 nouvelles personnes. Selon eux, cette alternative aurait pour avantage d'éviter une « guérilla contre le déclassement » et de permettre une réalisation rapide de ce potentiel revu à la baisse.

Sur question des commissaires, les auditionnés relèvent encore que la construction de logements risque de rencontrer un obstacle. Selon eux, certains bâtiments existants sur les parcelles seraient classés pour leur valeur architecturale.

Ils observent encore que les infrastructures de service public de Chêne-Bougeries devraient être fortement développées pour accueillir les nouveaux habitants qu'amènerait ce projet de loi.

Enfin, ils affirment que l'un des propriétaires privé du secteur concerné par le déclassement serait opposé au déclassement dans la mesure où la valeur de son bien-fonds pourrait être atteinte.

L'*Association des intérêts de Conches* conclut en rejetant le postulat d'un commissaire (UDC) qui soutenait qu'un déclassement en zone ordinaire permettrait de modifier la détermination des pétitionnaires et des riverains du secteur sur ce projet de loi. En revanche, le propriétaire de l'une des parcelles verrait sans doute d'un bon œil un déclassement qui ne limiterait pas la

possibilité pour le futur acquéreur de répercuter le prix de vente sur les habitants des immeubles à bâtir.

Discussions

Les représentants du DCTI fournissent aux commissaires, sur questions de ceux-ci, des informations complémentaires sur le périmètre concerné par le PL 10824 et sur l'opportunité du projet de loi.

Ainsi, ils indiquent que, contrairement à ce qu'ont soutenu les pétitionnaires, les bâtiments existants sur les parcelles à déclasser ne sont pas à l'inventaire. L'enveloppe extérieure de certains de ces immeubles a cependant été remarquée. Ainsi, si le projet de loi devait être adopté, le plan localisé de quartier devrait tenir compte de cette spécificité.

Les commissaires apprennent en outre que les valeurs d'immission de bruit en provenance de la route de Malagnou sont aujourd'hui élevées (jusqu'à 70 décibels). Pour protéger les futurs habitants, le plan localisé de quartier devrait prévoir de localiser des bâtiments d'activités en bordure de cette voie de communication. Cette méthode a déjà fait ses preuves dans d'autres secteurs confrontés au même problème. Un degré de sensibilité trois (DS3) serait par ailleurs prévu dans ce périmètre. La densification se ferait dès lors sous réserve des mesures architecturales adéquates.

Concernant la nécessité de déclasser ce secteur en zone de développement, le président du DCTI a infirmé les déclarations des pétitionnaires qui soutenaient que le déclassement en zone ordinaire serait à même de modifier la perception que certains propriétaires ont de cette densification. Le magistrat a rappelé qu'un quart de ce périmètre était en mains publiques et que le solde n'était pas bâti. Ces deux caractéristiques distinguent ce projet d'autres portant sur des parcelles occupées par une multitude de petits propriétaires rétifs à toute idée de contraintes financières.

Le DCTI a également indiqué aux commissaires qu'il n'exercerait pas son droit de préemption sur les parcelles détenues par les propriétaires privés. Il n'entendait de même pas convier les caisses publiques de prévoyance professionnelle à investir dans la promotion de ce secteur. Le magistrat a relevé à cet égard que le déclassement permettrait au promoteur de réaliser des bénéfices « intéressants » de 18% sur l'ensemble du projet si le 2/3 des logements était destiné à la vente en propriété par étage, comme il en va d'ordinaire aujourd'hui. Ainsi, il était certain que le propriétaire de la principale parcelle du périmètre allait sans doute accepter de construire.

En réponse aux objections émises par les pétitionnaires, le DCTI a précisé que le service de l'environnement était favorable au projet et que, dès lors,

les risques liés à la circulation routière n'étaient pas rédhibitoires. Il conviendrait toutefois de procéder à des études plus détaillées lors de chaque requête d'autorisation de construire.

Pour faire suite aux griefs formulés par les autorités de Chêne-Bougeries, le DCTI a indiqué qu'il n'était guère aisé de déterminer au stade du déclassement quel serait son impact sur les infrastructures cantonales et communales.

Le DCTI a précisé également que la requête faite par la commune concernant la nature forestière du secteur devra être traitée et que cette procédure est d'ordinaire longue. Il était cependant confiant sur le résultat de cette démarche puisqu'un préavis favorable au déclassement avait déjà été émis par l'autorité chargée du constat.

Forts de ces informations, les commissaires ont entamé un débat sur l'opportunité du déclassement ainsi que sur la manière dont les potentialités de ce périmètre devaient être mises en œuvre.

Les discussions ont porté notamment sur le fait que ce projet de déclassement devait servir à une réflexion plus générale sur l'aménagement des espaces adjacents aux grands axes de circulation de l'agglomération. Cette approche qui fait parfois défaut aujourd'hui pèse sur le développement du canton.

La question du prix de vente des terrains a aussi animé les débats. Certains commissaires ont estimé que celui-ci oscillerait très certainement entre 1 600 F et 2 000 F par m².

Les commissaires se sont aussi intéressés au contenu que pourrait avoir le plan localisé de quartier, en particulier sur le positionnement des immeubles de logement. Cette question fut débattue notamment dans la perspective de limiter l'impact des nuisances sonores liées au trafic automobile. A ce propos, la commission a observé que la route de Malagnou serait renforcée dans sa position de voie de communication d'envergure, compte tenu notamment de la desserte en transports publics.

Enfin, la commission a estimé qu'il serait judicieux que le Conseil d'Etat anticipe la densification des autres parcelles situées le long de la route de Malagnou qui ne font pour l'instant pas l'objet de projets de déclassement. Une communication claire aux habitants aurait le mérite de la transparence et faciliterait sans doute les débats.

Proposition du Parti libéral : déclasser en zone ordinaire

Un commissaire (L) a proposé un amendement tendant à ne pas déclasser les parcelles concernées par le projet de loi 10824 en zone de développement, mais en zone ordinaire. Il s'agirait, selon ce député, de « permettre aux propriétaires de vendre au prix du marché » et de faciliter la réalisation de ce périmètre.

Un commissaire (S) s'est opposé à cet amendement. Il a renvoyé l'auteur de celui-ci aux déclarations faites par M. Mark Muller lors de la présentation du projet. Le magistrat avait alors estimé que la zone de développement était un choix raisonnable.

Il a ajouté que l'adoption de cet amendement serait un mauvais signal donné aux propriétaires des autres parcelles situées le long de la route de Malagnou. En effet, il serait difficile pour l'Etat de convaincre ceux-ci d'accepter un déclassement en zone de développement alors que leurs voisins de la Paumière auraient pu profiter des largesses de la zone ordinaire. Ceci serait d'autant plus difficile à saisir que l'un des propriétaires qui jouirait de cet avantage serait une institution publique. L'Université est en effet propriétaire du quart environ de ce périmètre.

Les commissaires (Ve et PDC) se sont également opposés à l'amendement libéral. Un commissaire (R) relève que le contrôle institué par le régime de la zone de développement ne serait pas responsable d'un éventuel refus de construire du propriétaire de l'une des parcelles concernées. La proposition du Parti libéral ne se justifierait donc pas.

Le commissaire (UDC) a apporté son soutien aux députés libéraux en arguant des blocages dont serait responsable, selon lui, le déclassement en zone de développement. Il refusera cependant le projet de loi même si l'amendement libéral était accepté dans la mesure où il est favorable à une densification de la zone villa au moyen de villas.

Le conseiller d'Etat chargé du DCTI a indiqué qu'il ne soutenait pas l'amendement du Parti libéral. Il a considéré que ce périmètre ne méritait pas un déclassement en zone ordinaire, dans la mesure où ce secteur était largement non bâti. Il a rappelé en outre que la zone de développement est un instrument qui permet de faciliter la construction, instrument qui n'est pas à disposition en zone ordinaire. Il a poursuivi en indiquant que la zone de développement permet la réalisation de logements pour des personnes qui ne peuvent pas acheter des parcelles au prix fort. Il a précisé à cet égard que, si les parcelles étaient déclassées en zone ordinaire, le prix des logements se situerait « dans le registre des logements de luxe ». Il ne voyait pas pourquoi seulement des logements de luxe seraient construits à cet endroit. Il a conclu

en attirant l'attention des commissaires sur le fait que, si cet amendement était adopté, il faudrait procéder à une nouvelle mise à l'enquête publique.

Un commissaire (L) a fait observer à M. Mark Muller que, si la parcelle de l'Université était achetée par l'Etat, l'objectif de la zone de développement serait, selon lui, préservé. En effet, rien n'empêcherait l'Etat de « concentrer les LUP sur cette parcelle et de laisser construire des PPE sur les autres parcelles ». Le magistrat lui a rétorqué que la proportion habituelle de logements d'utilité publique ne serait pas respectée. Il a ajouté qu'il n'y aurait pas de contrôle sur ce qui serait bâti sur les autres parcelles.

Traitement des oppositions

A la forme

Par courrier daté du 22 juin 2011, la commune de Chêne-Bougeries a déclaré faire opposition contre le présent projet de loi et le plan n° 29755-511, visé à l'art. 1.

Par lettre datée du 22 juin 2011, l'*Association des intérêts de Conches* et 21 autres personnes, représentées par leur avocat, Me François MEMBREZ, ont également formé opposition à ce projet de loi.

Par courrier daté du même jour, l'*Association Pro Ermitage* a procédé à la même démarche.

Par diverses lettres séparées dont les dates s'échelonnent entre le 19 et le 22 juin 2011, les personnes suivantes ont également formé opposition au projet de loi susvisé : M^{mes} et MM. Anne-Elisabeth DERIAZ, Roxanne FRANCOIS, Monica SAURMA, Ramona et Aldo SOMAZZI, Philippe NOUSPIKEL, Pierre et Christina DE LABOUCHERE, Liliane et Ernest SCHLAPBACH, Francis WALDVOGEL, Véronique LAMBERT WALDVOGEL, Walter RENOLD, Jan Wilhelm MAURER, Ferdinando TALARICO, Jan FERES, Marc KAPLUN, Miriam et Gérard BERAN, Marc et Claudia FASSBIND, Quentin et Saskia TONASCIA, Madeleine et Louis PARNIGONI, Doris BLAESI, Muriel CHAPONNIERE ROCHAT, Yvette HERRMANN, Vladimir ZINKOVSKI, Sophie-Eva et Khui TAM-OOL, Susana DOS SANTOS, Chitra BARTH, Simon JOHNSON, Gabrielle SUSIN JOHNSON, Danielle MEYER, Judith MOLNAR, Sandra et Pierre DAYER, Luc WEHRLY, Christian et Nathalie EVAIN, Josette et Roland ROUILLER, Michèle ROUILLER, Anne-Marie SPINELLI-FLORY, Marcel DE GOTTRAU, Nadège et Jaroslav JILEK, Jean-Louis TSIMARATOS, Jean-Daniel GOLAY, Marc DE BURETEL DE CHASSEY, Christian LIECHTI, Edmond LIECHTI, Jacqueline WASER-REVIOL,

Marie-Henriette et Henri ROCH, Dolores Santamaria URFER, Tansy BATESON et Christiane BELOTTI.

Conformément à l'art. 16 al. 5 LaLAT¹, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication. Selon l'art. 35 al. 3 LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT² prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés³.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire⁴. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; ci-après LaLAT)

² Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

³ ATF 104 I b 245

⁴ ATF 124 II 293 cons. 3b p. 304 ; 121 II 39 cons. 2c/aa p. 43, 171 cons. 2b p. 174 ; 120 Ib 48 cons. 2a p. 51, 379 cons. 4b p. 386 et les arrêts cités

influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir^{5 et 6}.

S'agissant des associations, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'il ne suffit pas que les statuts mentionnent la protection de la nature ou du paysage parmi leurs buts pour qu'elles bénéficient de cette qualité. En effet, un but idéal peut parfaitement être poursuivi, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné ; dans ce cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour conférer à l'association la qualité pour agir. Elle peut toutefois disposer de cette qualité en tant qu'association de propriétaires. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts invoqués doivent être protégés par les statuts de l'association, être communs à une partie importante de ses membres, et susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux^{7 et 8}.

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a précisé que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis. Cette lésion directe et spéciale suppose qu'il y a une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir contre des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts⁹.

Selon la jurisprudence, le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate¹⁰. Pour qu'un voisin soit touché plus que quiconque, la réalisation du projet litigieux doit lui causer personnellement un préjudice de fait en raison, par exemple, des nuisances provoquées par l'exploitation¹¹. A notamment qualité pour agir au sens de l'ancien art. 103 let. a OJF¹² (devenu

⁵ ATF 120 Ib 431 cons. 1 p. 433 ; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2^e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

⁶ Cf. ATF du 22.04.2005, 1P.70/2005, cons. 3.2

⁷ ATF du 11.02.2004, Pic-Vert, Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement c/ DAEL, Tribunal administratif Genève, Ville de Carouge

⁸ ATF 1C_317/2009, du 15.01.2010

⁹ ATA S. du 27.06.2000, B.-M. du 31.03.1998

¹⁰ ATF 112 Ib 170 cons. 5b p. 174

¹¹ ATF 110 Ib 398 cons. 1b p. 400

¹² Loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943

art. 89 al. 1 let. c LTF¹³) celui qui habite à proximité d'une installation, source de nuisances sonores, troublant sa tranquillité¹⁴.

Tel est le cas des voisins qui se trouvent à quelques dizaines ou au plus à quelques centaines de mètres de la parcelle qui supporte une construction à transformer lorsqu'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire¹⁵. S'agissant de la qualité pour recourir contre un plan localisés de quartier (ci-après PLQ), le Tribunal administratif a jugé qu'une distance de l'ordre de 80 à 225 m par rapport au projet litigieux permettait encore de confirmer la présence d'un intérêt digne de protection au regard de la loi et de la jurisprudence¹⁶. Il a en revanche dénié cette qualité à des personnes domiciliées à une distance de plus de 300 m d'un projet de plan localisé agricole¹⁷ ou encore de 450 m d'un projet de stade de football¹⁸.

A la lumière de ces principes, il ne fait pas de doute que la qualité pour agir de la commune de Chêne-Bougeries doit être admise. Il en va de même en ce qui concerne l'*Association Pro Ermitage*, celle-ci répond aux conditions fixées par l'art. 35 al. 3 LaLAT (association active depuis plus de trois ans qui, aux termes de ses statuts, se voue par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature et des sites) et dispose donc de la qualité pour agir. Il en va également de même de M^{me} et M. Marie-Henriette et Henri ROCH, dans la mesure où ils sont propriétaires d'un bien-fonds situé à l'intérieur du périmètre du plan n° 29755-511, visé à l'art. 1 du projet de loi querellé et de MM. et M^{mes} Antoine et Caroline GARREAU, Remigio BOTTACCIO et Alexandra BORY BOTTACCIO, Daniel et Caroline OSSENT qui sont voisins immédiats dudit périmètre. Tel est encore le cas de MM. et M^{mes} Nabil, Hassan, Osman, Cosette, Nayla et Dalya BARBIR, Eric et Fabienne BERNHEIM dont les biens-fonds sont uniquement séparés du périmètre concerné par la route de Malagnou.

Quant à l'*Association des intérêts de Conches*, elle apparaît agir davantage comme une association de résidents d'un quartier, comme l'indique son nom, plutôt que comme une association à but purement idéal, au sens de l'art. 35 al. 3 LaLAT précité. En effet, aux termes de l'art. 2 de ses statuts, l'un des buts principaux de cette association est « *de défendre les*

¹³ Loi sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 (RS 173.110 ; ci-après LTF)

¹⁴ ATF 119 Ib 179 cons. 1c p. 183

¹⁵ ATA N. K. du 24.06.1997 ; ATA T. du 29.03.1993

¹⁶ ATA/438/2006 du 31 août 2006, cons. 3c

¹⁷ ATA 713/2011, du 22.11.2011, cons. 6d et 7

¹⁸ ATA/492/2000 du 14 août 2000, cons. 3 et les autres références citées

intérêts généraux du quartier de Conches ». Ladite association n'ayant pas fourni la liste de ses membres, il n'est au surplus pas possible de déterminer si une majorité d'entre eux sont propriétaires ou locataires de terrains situés à proximité du périmètre en cause, comme elle l'affirme. La question de la qualité pour agir et donc de la recevabilité de son opposition peut toutefois rester ouverte, compte tenu de la réponse au fond.

MM. et M^{mes} Simon JOHNSON et Gabrielle SUSIN JOHNSON, Anne-Elisabeth DERIAZ, Roxanne FRANCOIS, Monica SAURMA, Pierre et Christina DE LABOUCHERE, Ernest et Liliane SCHLAPBACH, Susana DOS SANTOS, Judith MOLNAR, Jacqueline WASER-REVIOL, Tansy BATESON, Christiane BELOTTI ne peuvent se voir reconnaître la qualité pour agir, dans la mesure où ils sont propriétaires ou locataires de terrains sis dans un rayon compris entre 500 m et 1 km autour du périmètre litigieux. Leurs oppositions devront dès lors être déclarées irrecevables. En ce qui concerne MM. et M^{mes} Aldo et Ramona SOMAZZI, Walter RENOLD, Ferdinando TALARICO, Gérard et Miriam BERAN, Quentin et Saskia TONASCIA, Jan FERES, Louis et Madeleine PARNIGONI, Doris BLAESI, Vladimir ZINKOVSKI, Khui et Sophie-Eva TAM-OOL, Chitra BARTH, Danielle MEYER, Pierre et Sandra DAYER, Luc WEHRLY, Christian et Nathalie EVAIN, Roland, Josette et Michèle ROUILLER, Christian et Edmond LIECHTI, propriétaires ou locataires de biens-fonds situés dans un rayon compris entre 250 et 500 m autour dudit périmètre, la question de leur qualité pour agir peut rester ouverte en regard de la réponse qui sera apportée quant au fond des oppositions. Il en va de même s'agissant de MM. et M^{mes} Philippe NOUSPIKEL, Francis WALDVOGEL, Véronique LAMBERT WALDVOGEL, Jan Wilhelm MAURER, Marc KAPLUN, Marc et Claudia FASSBIND, Muriel CHAPONNIERE ROCHAT, Yvette HERRMANN, Anne-Marie SPINELLI-FLORY, Marcel DE GOTTRAU, Nadège et Jaroslav JILEK, Jean-Louis TSIMARATOS, Jean-Daniel GOLAY, Marc DE BURETEL DE CHASSEY et Dolores Santamaria URFER, Olivier URFER, Patrizia TOSI TREICHLER, Dominique REVERDIN, Erik MUDDE, Mina ULMANN et Isabelle IRLE-MARTIN qui sont propriétaires ou locataires de terrains compris dans un rayon de 250 m au maximum de ce même périmètre.

Enfin, toujours à la forme, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et qu'un bon nombre de motifs invoqués se recoupent. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA¹⁹, ce qui n'empêche pas que certains griefs

¹⁹ Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)

plus spécifiquement soulevés par certains opposants puissent au besoin être traités de manière distincte.

Au fond

A) Considérations générales

Au fond, de manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDC), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes audit PDC et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11A al. 1 LaLAT).

Le PDC, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, estime les besoins en logement à 32 000 sur 20 ans, soit au minimum 1 600 logements à construire par année, correspondant à une croissance démographique moyenne de 3 100 personnes par an. La mise à jour 2010 du PDC, approuvée le 6 octobre 2010 par le Conseil d'Etat et le 31 mars 2011 par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication, n'a pas modifié cet objectif. La fiche du *monitoring* du PDC n° U1 de mai 2011, relative au logement et à la population, met cependant en évidence que l'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2010 a évolué plus vite que prévu, atteignant le scénario fort de 4 780 habitants en moyenne par an, soit un chiffre beaucoup plus important que le scénario retenu en 2001. Or, la production de logements de 2000 à 2010 (1 425 logements en moyenne par an), a été inférieure à l'objectif annuel (1 600 logements), le déficit cumulé pour cette période atteignant environ 2 000 logements. A noter que l'augmentation de la taille moyenne des logements constatée cette dernière décennie n'a fait en outre que retarder la satisfaction des besoins : en effet, pour une même surface de plancher planifiée, on réalise aujourd'hui environ 20% de moins de logements que 10 ans auparavant. Ces facteurs, qui s'ajoutent à une croissance démographique soutenue, expliquent la forte pénurie de logements constatée actuellement, avec un taux de vacance de seulement 0,25% en 2011.

La situation sur le marché du logement est, en effet, de plus en plus tendue : en 2011, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants

recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1^{er} juin 2011 est en baisse. En d'autres termes, après s'être élevé jusqu'à 1,58% en 1998, le taux de vacance est en chute libre, atteignant 0,25% en juin 2011, étant entendu que

le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de PLQ pour permettre de construire des logements est absolument prioritaire. Ces mesures entrent pleinement dans les objectifs de densification retenus par le concept de l'aménagement cantonal du PDC, qui prévoit d'« *utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes* ».

B) Réponses à l'argumentation des opposants

a) Conformité au PDC et contraintes architecturales

L'objectif 2.12 du concept de l'aménagement cantonal du PDC, adopté par le Grand Conseil le 8 juin 2000, vise à « *densifier les zones à bâtir actuelles de manière différenciée* ». Pour les terrains sis en 5^e zone villas de la périphérie urbaine, cela implique de « *densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones* » et de créer « *de nouvelles zones de développement sur certains secteurs déjà bâtis de la zone destinée aux villas* ».

La fiche 2.03 du schéma directeur cantonal du PDC, aussi bien dans sa version de 2001 que dans celles mises à jour en 2006 et 2010, préconise ainsi la « *densification de la 5^e zone (villas) par modification du régime des zones* » dans le but de poursuivre une utilisation rationnelle de ces terrains afin de répondre à la demande de logements. Cette fiche détaille les critères selon lesquels les possibilités de procéder à une telle démarche doivent être évaluées. Les terrains doivent ainsi être d'une certaine superficie, contigus à une urbanisation ou à une zone plus dense, à proximité d'équipements et au bénéfice d'une dévestiture existante ou potentielle en transports publics. Les caractéristiques naturelles et bâties, ainsi que les nuisances affectant le site doivent naturellement également être prises en compte.

La densification par modification de zones correspond plus généralement à la pratique cantonale qui consiste à analyser les potentiels de densification de périmètres de plus de 5 000 m² peu ou pas bâtis et situés en zone de villas.

La carte du schéma directeur cantonal répertorie plusieurs périmètres sis en zone villas susceptibles de faire l'objet d'une modification des limites de zone. C'est le cas des parcelles n^{os} 2133 et 2134, objets du projet de loi querellé, d'une superficie de près de 29 000 m², sises actuellement en 5^e zone villas et qui ont été expressément identifiées par cette carte, tant dans sa version 2001 que dans celles mises à jour en 2006 et 2010 comme libres de constructions et se prêtant à une densification par modification de zone.

Quant aux biens-fonds voisins n^{os} 883, 884 et 885, leur incorporation dans le périmètre litigieux apparaît opportune pour plusieurs raisons. D'une part, l'Université de Genève, propriétaire de la parcelle n^o 885, contiguë aux parcelles n^{os} 2133 et 2134 et dont la superficie est beaucoup plus importante que celle des deux autres terrains restant, a décidé de la vendre à l'Etat de Genève, comme cela ressort de l'exposé des motifs du projet de loi querellé. D'autre part, l'affectation de cette dernière (équipement collectif) et le gabarit existant ne correspondent déjà plus à la zone 5 actuelle. Enfin, ces terrains se trouvent à proximité d'un axe routier très important, bien desservi par les transports publics, dont il se justifie de densifier les abords. C'est la raison pour laquelle il est également opportun d'inclure dans le périmètre de déclassement les deux petites parcelles n^{os} 883 et 884, enclavées entre le périmètre prévu par la carte du schéma directeur cantonal, celle de l'Université et la parcelle n^o 885 qui comprend déjà trois petits immeubles d'habitation pour personnes âgées ou isolées, afin de favoriser la réalisation d'un développement harmonieux du secteur.

En prévoyant de déclasser le périmètre en zone de développement 3, selon plan n^o 29755-511, le projet de loi litigieux s'inscrit donc pleinement dans le cadre de la politique de densification de la 5^e zone (villas) par modification du régime des zones préconisée par le PDC. L'assertion des opposants selon laquelle le déclassement serait inadéquat compte tenu qu'il porte sur un secteur situé « *au beau milieu d'une zone de villas* » et non « *dans le prolongement de bâtiments construits selon les normes admissibles de la zone de développement 3* » n'est donc pas pertinent, dès lors que celui-ci est répertorié en partie par la carte du schéma directeur cantonal comme un périmètre se prêtant à une densification par modification de zone, comme dit ci-dessus. C'est le lieu également de préciser que la densification le long des axes routiers structurants, ce qu'est la route de Malagnou, constitue l'une des principales stratégies du projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

Il est vrai que, en zone de développement 3, le gabarit de hauteur des constructions est de 21 m, voire 27 m pour permettre la construction de logements supplémentaires (art. 27 al. 6 LCI). Un tel gabarit pour les futurs bâtiments n'apparaît toutefois pas excessif et ne peut en soi être considéré comme présentant un problème « *de contraintes esthétiques* », s'agissant d'un secteur très bien desservi par les transports publics, en bordure d'une route à grand débit, la route de Malagnou et à proximité du périmètre des Hauts-de-Malagnou, dont les immeubles en cours de construction ont une hauteur similaire.

A noter que les opposants perdent de vue que le plan querellé est un plan d'affectation générale au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan n'est pas constitutif d'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation des bâtiments, volume et gabarit etc.), laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade²⁰.

Dans un arrêt, relatif à un recours dirigé contre une modification des limites de zones, l'ancien Tribunal administratif a eu l'occasion de développer les considérations suivantes :

« L'argumentation des recourants s'épuise en une suite de considérations sans pertinence en l'espèce, si tant est qu'ils semblent confondre le stade de la planification générale avec l'aménagement du site. Il convient au contraire de garder présent à l'esprit que l'admission du plan à ce stade n'est pas un blanc-seing donné à la réalisation des aménagements projetés, dont les détails ne sont d'ailleurs pas encore arrêtés »²¹.

L'adoption du plan de zone litigieux signifie simplement que, moyennant l'adoption préalable d'un PLQ et le respect des autres conditions prévues par la LGZD²², les terrains compris dans le périmètre déclassé pourront désormais accueillir, pour l'essentiel, des « grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire », ainsi qu'à « d'autres activités [qui] peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public ». Ceci, en lieu et place de villas. Le détail sera fixé plus précisément par un ou des projet(s) de PLQ qui reste(nt) à élaborer et dans le cadre duquel les opposants auront tout loisir de s'exprimer, tous les aspects n'étant pas encore arrêtés. C'est dire que lors de l'élaboration du ou des projet(s) de PLQ qui matérialiseront la nouvelle zone, le département en charge de l'aménagement tendra dans toute la mesure du possible à harmoniser le gabarit des futures constructions avec ceux alentours, tout en répondant au besoin prépondérant de la population en logements. Par ailleurs, il sied de relever que la commission d'urbanisme a préavisé favorablement cette modification des limites de zone le 26 novembre 2009, sans faire aucune remarque à cet égard.

Les griefs des opposants relatifs à la prétendue non-conformité au PDC et à l'esthétisme des futures constructions doivent être rejetés.

²¹ ATA/642/2004, du 24.08.2004, cons. 5 p. 7

²² Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD)

a) *Compatibilité avec le recensement architectural et des sites*

Les parcelles incluses dans le périmètre du projet de loi litigieux ont fait l'objet d'un recensement architectural et des sites du canton de Genève, portant sur le secteur Conches Malagnou (plan n° 28589-511), préavisé par la Commission des monuments, de la nature et des sites le 31 mars 1993. Ce dernier répertorie plusieurs bâtiments comme étant susceptibles de faire l'objet d'une mesure de protection du patrimoine. Il en va ainsi d'une partie du bâtiment C116 sur la parcelle de l'université, désigné comme « *intéressant* ». De même, le bâtiment C109 sis sur la parcelle n° 2133 est répertorié comme « *ensemble bâti ou bâtiment rattaché à un ensemble* », digne également d'une mesure d'inscription à l'inventaire. Le bâtiment C1111 sis sur la même parcelle et dont la superficie est inférieure à 20 m² a reçu la valeur rouge, ce qui signifie qu'il est digne d'une mesure de classement, mesure qui n'a toutefois pas été prise. Ledit recensement met aussi en évidence la présence d'éléments caractéristiques du paysage.

Ces éléments ne constituent cependant pas un obstacle rédhibitoire à la création d'une zone de développement telle que celle litigieuse. A cet égard, contrairement à ce qu'allèguent les opposants, le préavis du service des monuments et des sites (ci-après SMS) n'est pas défavorable. Ce service demande uniquement que les bâtiments C109 et C116 soient maintenus dans le projet de PLQ ou (c'est nous qui soulignons) que le bâti et ses dégagements soient sortis du périmètre. Ce service ne mentionne nullement le bâtiment C1111. Le bâti et ses dégagements n'ont dès lors, à suivre ce service, pas à être impérativement sortis du périmètre querellé, il suffit qu'ils soient maintenus dans le(s) futur(s) PLQ, voire PLQ valant également plan de site, appelé à matérialiser l'image de développement du secteur. Au demeurant, cette requête n'est formulée que dans la mesure où, à ce stade « *une visite intérieure des bâtiments qui permettrait de confirmer les valeurs au titre du patrimoine* ».

Le maintien éventuel de ces bâtiments n'est donc pas incompatible avec la zone de développement 3 prévue, laquelle, encore une fois, est un plan d'affectation du sol général et non pas de détail. Le futur plan d'affectation du sol spécial appelé à régir le périmètre en cause devra simplement tenir compte de ces éléments et contraintes patrimoniales et architecturales lors de la pesée des intérêts à laquelle il devra procéder lors de l'élaboration et de l'adoption de ce plan. Enfin, l'incorporation des terrains concernés dans une zone de développement permettra de disposer de davantage de droits à bâtir, en dépit du maintien éventuel de certains bâtiments dignes d'intérêts du point de vue architectural. Dans le cadre de la pesée des intérêts en présence,

l'incorporation de la totalité des terrains concernés apparaît préférable à leur exclusion partielle.

Le grief des opposants à ce sujet ne saurait dès lors être retenu.

b) Quant aux questions relatives à la végétation et à la protection des sols

La fiche 3.05 du PDC, tant dans sa version de 2001 que dans celles mises à jour en 2006 et 2010, traite du réseau des espaces verts. Ces derniers sont définis comme « *des éléments essentiels pour la qualité de l'espace urbain, par leurs valeurs d'usage, de paysage et d'environnement* ». Ils « *sont constitués de grandes pénétrantes de verdure et d'un maillage vert plus fin s'insérant dans le tissu urbanisé* ». L'annexe à la fiche 3.05 répertorie plusieurs pénétrantes de verdure dont le maintien et le développement sont importants. Le périmètre concerné par la présente modification des limites de zones n'en fait pas partie. Quant au fait que des autorisations de construire ont été délivrées ailleurs, pour des projets portant sur des terrains désignés comme possible espace vert par l'annexe à la fiche 3.05, il ne permet en tout cas pas de conclure que le périmètre objet de la modification des limites de zones en cause doit obligatoirement être considéré comme un tel espace et est même totalement irrelevante à cet égard.

Il est vrai que ce périmètre comporte une abondante végétation, qui se situe majoritairement en limite de parcelle, ce qui laisse de grandes surfaces engazonnées actuellement libres de construction. Une partie de cette végétation a été répertoriée comme l'un des éléments caractéristiques du paysage par le recensement architectural et des sites du canton de Genève, pour le secteur Conches Malagnou, sur la commune de Chêne-Bougeries, préavisé par la CMNS le 31 mars 1993. Ceux-ci n'ont toutefois fait l'objet d'aucune mesure de protection. L'exposé des motifs du projet de loi querellé indique clairement que « *la prise en compte de la végétation sera primordiale dans le cadre du ou des futurs projets de plans localisés de quartier (PLQ)* » et qu'« *une étude particulière de la végétation permettra un relevé plus précis et favorisera une intégration harmonieuse de celle-ci* ». Le département en charge de l'aménagement a précisé à ce sujet, dans ses lettres de réponse aux observations des opposants, que « *la faune et la flore ont bien été identifiées comme des éléments caractéristiques du périmètre* » et que « *leur intégration sera traitée avec grande précaution dans le cadre du ou des futurs projets de plans localisés de quartier* ».

S'agissant de la protection des sols, il est vrai que le périmètre en cause représente une surface non négligeable de sols de type naturel. Force est

toutefois de constater que le service de protection des sols a rendu un préavis favorable au projet de loi litigieux le 16 novembre 2009, sous réserve que les matériaux terreux (sols et sous-sols) soient protégés et conservés autant que possible lors de la construction des immeubles dans la zone, en les utilisant à bon escient, si possible sur place. Cette demande sera donc traitée dans le cadre de l'élaboration des projet(s) de PLQ.

C'est donc, encore une fois, dans le cadre de l'élaboration du ou des futur(s) projet(s) de PLQ que le département en charge de l'aménagement s'efforcera d'implanter les constructions en tenant compte des contraintes paysagères du site et d'assurer la protection de la végétation qui le nécessite, indépendamment de l'emprise au sol.

La commune de Chêne-Bougeries, l'*Association des intérêts de Conches* et l'*Association Pro Ermitage* ont enfin demandé qu'une décision de constatation de nature forestière soit prise en ce qui concerne les éléments boisés du périmètre litigieux. Conformément à l'art. 4 al. 1 LForêts²³, quiconque prouve un intérêt digne d'être protégé peut demander à l'inspecteur cantonal des forêts de décider si un bien-fonds doit être considéré comme forêt ou non. Les communes et les associations d'importance cantonale, qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à la protection des monuments, de la nature et des sites, ainsi qu'à la protection de l'environnement, ont également qualité pour déposer une telle demande. Les requêtes doivent être adressées à la direction générale de la nature et du paysage du département de l'intérieur et de la mobilité et respecter certaines exigences de forme (cf. art. 6 RForêts²⁴). Pour demander à l'autorité compétente de décider si un bien-fonds doit être considéré comme forêt ou non, les opposants à titre individuel doivent prouver un intérêt digne d'être protégé (art. 10 al. 1 LFo²⁵ et 4 LForêts). La doctrine a eu l'occasion de préciser que « *l'intérêt digne d'être protégé* » mentionné dans les dispositions précitées était une notion équivalente à « *l'intérêt digne de protection* » figurant aux art. 25 al. 2 et 48 PA²⁶. Pour obtenir une décision en constatation au sens de l'art. 25 PA, le requérant doit avoir un intérêt, qui peut être de fait uniquement, pour autant qu'il s'agisse d'un intérêt actuel et immédiat²⁷. Selon la doctrine, le propriétaire d'un bien-fonds dont le

²³ Loi sur les forêts, du 20 mai 1999 (RSG M 5 10 ; ci-après LForêts)

²⁴ Règlement d'application de la loi sur les forêts, du 22 août 2000 (RSG M 5 10.01 ; ci-après RForêts)

²⁵ Loi fédérale sur les forêts, du 4 octobre 1991 (RS 921.0 ; ci-après LFo)

²⁶ Loi fédérale sur la procédure administrative, du 20 décembre 1968 (RS 172.021 ; ci-après PA)

²⁷ ATF 119 V 11, 13 et la jurisprudence citée

peuplement est litigieux est habilité à demander cette constatation. Les propriétaires des immeubles voisins le sont également, pour autant que la décision de constatation ait des effets (distance par rapport à la forêt, coefficient d'utilisation etc.) sur leur propre bien-fonds ; l'autorité compétente entreprend une constatation de la nature forestière quand un intérêt concret est prouvé, un intérêt général et théorique à la conservation d'un bois ne suffit pas²⁸.

En l'espèce, la commune de Chêne-Bougeries et l'*Association Pro Ermitage* disposent de la qualité pour demander une décision de constatation de nature forestière. En revanche, il n'en va pas de même de l'*Association des intérêts de Conches* et des autres opposants à titre individuel, pour lesquels c'est en vain qu'on cherche un intérêt digne d'être protégé. Ces opposants ne sont propriétaires d'aucune parcelle du périmètre et ils ne font valoir aucun projet de construction qui nécessiterait que la lisière de la forêt soit délimitée ou que le coefficient d'utilisation du sol soit déterminé. Les opposants susmentionnés ne disposent ainsi pas de la qualité pour agir sur cette question.

Indépendamment de ce qui précède, au fond, il sied de rappeler que l'art. 13 al. 1 LFo prévoit que, dans les zones à bâtir au sens de la LAT, les limites de la forêt doivent être fixées sur la base de constatation de la nature forestière ayant force de chose jugée, conformément à l'art. 10 LFo. Conformément à l'art. 4 LForêts, il appartient à l'inspecteur cantonal des forêts de procéder aux constatations de la nature forestière et aux délimitations des forêts. La décision de constatation de la nature forestière n'implique aucune pesée des intérêts, seules des questions de fait et de droit étant examinées²⁹. Il n'y a pas de pondération à faire entre des intérêts privés qui seraient touchés ou d'autres intérêts publics³⁰.

L'art. 2 al. 1 LFo indique que la notion de forêt s'entend de toutes les surfaces couvertes d'arbres ou d'arbustes forestiers à même d'exercer des fonctions forestières. Ces dernières sont définies à l'art. 1 al. 1 let. c LFo, qui précise qu'il s'agit, notamment, des fonctions protectrices, sociales et économiques.

²⁸ Hans-Peter Jenni, Pour que les arbres ne cachent pas la forêt : un guide à travers la nouvelle législation sur les forêts, in Cahier de l'environnement, n° 210, Berne 1994, p. 48

²⁹ Hans-Peter Jenni, op. cit., p. 47

³⁰ JdT 1998 I 501 cons. 3 cité dans ATA/497/2006, du 19.09.2006 cons. 4

L'art. 1 OFo³¹ fournit des précisions sur la définition de la forêt, et fixe des limites de surface, de largeur et d'âge des peuplements, tout en stipulant, à l'alinéa 2, qu'indépendamment de sa surface, sa largeur ou son âge, un peuplement doit être considéré comme forêt s'il exerce une fonction sociale ou protectrice particulièrement importante. A cet égard, le Tribunal fédéral a précisé que, pour être qualifié de forêt, il suffit que le peuplement concerné paraisse apte à assumer quelques-unes des tâches de l'aire forestière. Ces considérations, ainsi que la lecture du message du Conseil fédéral accompagnant la loi fédérale, et des commentaires de Hans-Peter JENNI³² démontrent clairement que l'accent est mis sur la qualité de la forêt et sur les fonctions qu'elle exerce, indépendamment des critères purement quantitatifs.

En vertu de l'art. 2 al. 3 LFo, les groupes d'arbres ou d'arbustes isolés, les haies, allées, jardins, parcs et espaces verts ne sont pas considérés comme forêts. Pour que les peuplements tombent sous cette exception, il doit s'agir de plantations aménagées.

En l'espèce, la direction générale de la nature et du paysage (ci-après DGNP) a préavisé favorablement le 4 novembre 2009 le projet de loi querellé, sans faire aucune remarque, notamment en ce qui concerne l'éventuelle nécessité de devoir procéder à un constat de nature forestière en raison d'un secteur boisé compris à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre en cause. Invitée à compléter son préavis, la DGNP a indiqué, le 30 novembre 2011, que ce dernier était favorable compte tenu du fait que les éléments boisés ne figuraient pas au cadastre forestier, qu'ils ne répondaient pas à la définition de la forêt, mais formaient plutôt une structure de parc laissée sans entretien, raison pour laquelle aucune constatation de nature forestière n'a été effectuée. La DGNP les a donc inscrits dans sa base de données comme structure non forestière. Ceci dit, compte tenu du fait que la demande de constatation de nature forestière a été formulée par des entités disposants de la qualité pour agir (la commune de Chêne-Bougeries et l'*Association Pro Ermitage*), bien qu'en dehors des formes prescrites par faite par l'art. 6 RForêts, le département en charge de l'aménagement a requis de la DGNP qu'elle prenne une décision formelle à ce propos. La procédure est actuellement en cours, comme cela ressort du préavis complémentaire de la DGNP du 30 novembre 2011.

Enfin, quand bien même il s'avérerait que les éléments boisés présents sur le périmètre sont constitutifs d'une forêt, ce que rien ne laisse présager, rien

³¹ Ordonnance fédérale sur les forêts, du 30 novembre 1992 (RS 921.01 ; ci-après OFo)

³² Hans-Peter Jenni, op.cit.

n'empêche de les déclasser en zone de développement 3, qui est une zone assimilable à une zone d'affectation différée selon l'art. 18 al. 2 LAT, laquelle se superpose à la zone de fond existante, qui demeure inchangée dans l'attente du PLQ appelé à matérialiser les objectifs de la zone³³. Il en résulterait simplement que, dans la phase ultérieure de l'élaboration du ou des projet(s) de PLQ, aucun droit à bâtir ne pourra être attribué au terrain ou portion de terrain accueillant la forêt, sauf si celle-ci devait faire l'objet d'un éventuel défrichement³⁴.

Il s'ensuit que les griefs relatifs à la végétation et la protection des sols sont infondés et doivent être écartés.

c) Degré de sensibilité au bruit

S'agissant des degrés de sensibilité au bruit (DS), force est de constater d'une part que le plan d'attribution des DS OPB n° 29312-511 pour la commune de Chêne-Bougeries, adopté par le Conseil d'Etat le 28 novembre 2007 attribue le DS II déclassé III (DSIIIdIII) à une partie des biens-fonds sis le long de la route de Malagnou et le DS II pour le reste des terrains du périmètre litigieux, dans la mesure où ils se situent en zone 5 villas. C'est dire qu'une partie de ces terrains – ceux qui sont situés le long de la route de Malagnou – est déjà soumise aux normes du DS III. D'autre part, selon l'art. 19 al. 1 LaLAT, les 3 premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public. L'affectation de la zone de développement 3 est donc mixte (logements/activités). Selon l'art. 43 al. 1 let. c OPB³⁵, le DS III est à appliquer dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles. Selon l'art. 43 al. 1 let. b OPB, le DS II est à appliquer dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques. Dès lors, contrairement à ce qu'allèguent les opposants, conformément à l'OPB et à la pratique cantonale en la matière, le DS III correspond à la zone de

³³ ATF 1P 264/1997, du 5 mars 1998, cons. 2 e aa, paru SJ 1998 641

³⁴ ATA/497/2006, du 19.09.2006, cons. 26, confirmé par ATF 1A.232/2006, du 10.04.2007

³⁵ Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; ci-après OPB)

développement 3, principalement pour une affectation mixte activités/logements. C'est la raison pour laquelle le projet de loi litigieux prévoit le DS III sur l'ensemble du périmètre. A ce sujet, le fait que l'exposé des motifs du projet de loi querellé indique que le déclassement a pour but notamment « *de créer un nombre important de logements* » ne signifie toutefois pas que des activités sont exclues. En outre, celui-ci n'indique pas que les activités qui pourraient s'y implanter seront exclusivement non gênantes. Le DS III se justifie donc pleinement, d'autant plus, comme cité plus haut, qu'une partie des parcelles du périmètre, le long de la route de Malagnou, sont déjà soumises aux normes du DS III, le DS IIIdIII leur ayant été fixé par le plan d'attribution des DS OPB pour la commune de Chêne-Bougeries. Cependant, comme indiqué dans l'exposé des motifs, des secteurs avec un DS II pourront être envisagés ultérieurement dans le cadre du ou des projet(s) de PLQ pour une affectation exclusive en locaux d'habitations, ce que le préavis favorable sur ce point du service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (ci-après SPBR), du 2 décembre 2009, prévoit expressément. Ce n'est en effet que lors de l'élaboration du ou des projet(s) de PLQ que l'emplacement exact des logements et des activités pourra être déterminé et que les DS pourront être fixés avec plus de précision, étant rappelé que les plans d'affectation spéciaux, tels les PLQ, peuvent affiner l'attribution des DS en fonction de l'aménagement de détail qu'ils prévoient, selon un mécanisme consacré par la législation genevoise et la jurisprudence en matière de protection de l'environnement³⁶.

Il est vrai que les valeurs-limites tant du DS II que du DS III sont actuellement dépassées dans le secteur. Toutefois, il ressort du préavis précité du SPBR que lors de l'élaboration du ou des projet(s) de PLQ, ceux-ci soient « *soumis à un acousticien-expert capable de quantifier les mesures et les dispositions constructives retenues* ». Par ailleurs, des mesures sont prévues, lesquelles devraient réduire l'impact sonore dû aux futures constructions. D'une part en effet, la route de Malagnou sera assainie à l'horizon 2013-2014 par la pose d'un revêtement phonoabsorbant, conformément à l'art. 17 al. 4b OPB. D'autre part, des mesures de gestion de la circulation seront engagées, telle la mise en place d'une ligne urbaine à haute cadence entre l'aéroport et le parking relais de Sous-Moulin via le centre de Genève comme prévu dans le plan directeur des transports 2011-2014 adopté par le Conseil d'Etat le 23 juin 2010. La construction du CEVA devrait également permettre de diminuer la circulation aux heures de pointe.

³⁶ Cf. art. 15 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'environnement, du 2 octobre 1997 (RSG K 1 70 ; LaLPE) ; ATF 1A 21/2003, cons. 5.1

Compte tenu de ce qui précède, le grief relatif à la violation de l'OPB doit être rejeté.

d) Protection contre les accidents majeurs

Selon l'art. 1 al. 2 let. d OPAM³⁷, celle-ci s'applique notamment aux routes de grand transit au sens de l'ordonnance du 6 juin 1983 concernant les routes de grand transit (RS 741.272), lorsqu'elles sont utilisées pour le transport ou le transbordement de marchandises dangereuses au sens de l'ordonnance du 17 avril 1985 (RS 741.621) relative au transport des marchandises dangereuses par route (SDR) ou au sens des accords internationaux en la matière. Il ressort du préavis favorable du service de l'environnement des entreprises (ci-après SEN) que la route de Malagnou (n° 111) fait partie des voies de communication auxquelles s'applique l'OPAM.

Contrairement à ce qu'allèguent les opposants, les terrains inclus dans le périmètre du projet de loi en cause peuvent parfaitement être déclassés en zone de développement 3, laquelle est une zone mixte logements/activités, bien que la route de Malagnou qui la borde soit soumise à l'OPAM. Le SEN a en effet préavisé favorablement le projet de loi querellé, sous réserve que, lors de l'implantation de nouvelles activités dans le périmètre concerné, « *les risques induits par un éventuel accroissement du trafic routier sur la voie de communication* » qu'est la route de Malagnou soient évalués afin d'assurer le respect de l'OPAM. Des activités peuvent donc être implantées dans le périmètre, sous réserve que le SEN soit consulté et soit favorable à l'implantation de telle ou telle activité. L'évaluation des risques majeurs est déterminée par le type d'entreprises susceptibles de s'installer dans le périmètre. Une telle évaluation ne peut toutefois se faire que dans le cadre ultérieur du ou des projet(s) de PLQ qui matérialiseront la nouvelle zone. Il conviendra de préciser le type d'activité souhaité dans le ou les futur(s) projet(s) de PLQ et de consulter le SEN à cet effet. Quoiqu'il en soit, des activités commerciales et/ou administratives affectées aux locaux les plus exposés au bruit devraient être à même de respecter les impératifs de protection contre les accidents majeurs.

Dès lors, le grief des opposants à ce sujet ne saurait être retenu.

S'agissant enfin des points soulevés par l'*Association Pro Ermitage* au chapitre 6 de son opposition, l'opposante semble perdre de vue que le plan querellé est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel

³⁷ Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012 ; ci-après OPAM)

plan n'est pas constitutif d'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation des bâtiments, volume et destination des constructions, accès, équipements etc.), laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade. Le détail sera fixé plus précisément par un ou des projet(s) de PLQ qui restent à adopter, lors d'une procédure au cours de laquelle l'opposante aura tout loisir de s'exprimer. C'est dire que tous ces points, qui ont trait à des éléments qui ne pourront, le cas échéant, être contenus que dans le ou les projet(s) de PLQ appelés à matérialiser les objectifs de la zone sont irrelevants et non pas à être examinés – et ne peuvent d'ailleurs pas l'être – au-delà d'un examen *prima facie*, effectué dans le cadre de la présente procédure.

En fin de compte, les objectifs d'intérêt public poursuivis par le projet de loi querellé doivent l'emporter sur les intérêts purement privés des opposants, lesquels n'apparaissent pas véritablement lésés par ce projet de loi et ne démontrent pas le contraire à satisfaction de droit.

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formulées à l'encontre du projet de loi querellé sont infondées et doivent être rejetées en tant que de besoin.

Votes

A l'issue des débats et du traitement des oppositions, l'entrée en matière de ce projet de loi a été acceptée.

Oui :	14 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 3 L ; 2 MCG)
Non :	–
Abstention :	1 (1 UDC)

L'amendement du Parti libéral consistant à supprimer, dans le titre, le terme « de développement » fut refusé.

Oui :	3 (2 L ; 1 UDC)
Non :	9 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 MCG)
Abstentions :	3 (2 R ; 1 L)

Le titre et le préambule ont été acceptés.

Oui :	13 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 2 L ; 2 MCG)
Non :	–
Abstentions :	2 (1 L ; 1 UDC)

L'article 1 (Approbation du plan) a été accepté.

Oui :	13 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 2 L ; 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	2 (1 L ; 1 UDC)

L'article 2 (Degré de sensibilité) a été accepté.

Oui :	14 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 3 L ; 2 MCG)
Non :	—
Abstention :	1 (1 UDC)

L'article 3 (Oppositions) a été accepté et les oppositions rejetées.

Oui :	12 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 2 L ; 1 MCG)
Non :	—
Abstentions :	3 (1 L ; 1 UDC ; 1 MCG)

L'article 4 (Dépôt) a été accepté.

Oui :	14 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 3 L ; 2 MCG)
Non :	—
Abstention :	1 (1 UDC)

Le projet de loi 10824 a été accepté dans son ensemble, étant précisé qu'un commissaire du Parti radical n'a pas souhaité prendre part au vote final, pour des motifs personnels.

Oui :	12 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 1 R ; 2 L ; 2 MCG)
Non :	1 (1 UDC)
Abstentions :	2 (1 R ; 1 L)

Les commissaires ont en outre décidé déposer la pétition 1796 sur le bureau du Grand Conseil.

Oui :	14 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 3 L ; 2 MCG)
Non :	1 (1 UDC)
Abstention :	—

Projet de loi (10824)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3, située à l'angle de la route de Malagnou et du chemin de la Paumière)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29755-511, dressé par le département du territoire le 2 octobre 2009, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3, située à l'angle de la route de Malagnou et du chemin de la Paumière) 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 sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Oppositions

¹ Les oppositions à la modification des limites de zones formées par :

- a) la commune de Chêne-Bougeries ;
- b) l'Association des Intérêts de Conches, représentée par son avocat, M^e François Membrez, et l'Association Pro Ermitage ;
- c) M^{mes} et MM. Marie-Henriette et Henri Roch, Caroline et Antoine Garreau, Alexandra Bory Bottaccio et Remigio Bottaccio, Caroline et Daniel Ossent, Cosette, Nayla, Dalya, Hassan, Osman et Nabil Barbir, Fabienne et Eric Bernheim ;
- d) MM. et M^{mes} Aldo et Ramona Somazzi, Walter Renold, Ferdinando Talarico, Gérard et Miriam Béran, Quentin et Saskia Tonascia, Jan Ferès, Louis et Madeleine Parnigoni, Doris Blaesi, Vladimir Zinkovski, Khui et Sophie-Eva Tam-Ool, Chitra Barth, Danielle Meyer, Pierre et Sandra Dayer, Luc Wehrly, Christian et Nathalie Evain, Roland, Josette et Michèle Rouiller, Christian et Edmond Liehti, Philippe Nouspikel,

Francis Waldvogel, Véronique Lambert Waldvogel, Jan Wilhelm Maurer, Marc Kaplun, Marc et Claudia Fassbind, Muriel Chaponnière Rochat, Yvette Herrmann, Anne-Marie Spinelli-Flory, Marcel de Gottrau, Nadège et Jaroslav Jilek, Jean-Louis Tsimaratos, Jean-Daniel Golay, Marc de Buretel de Chasse, Dolores Santamaria Urfer, Olivier Urfer, Patrizia Tosi Treichler, Dominique Reverdin, Erik Mudde, Mina Ulmann et Isabelle Irle-Martin,

sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

² Les oppositions à la modification des limites de zones formées par MM. et M^{mes} Simon Johnson et Gabrielle Susin Johnson, Anne-Elisabeth Dériaz, Roxanne François, Monica Saurma, Pierre et Christina de Labouchère, Ernest et Liliane Schlapbach, Susana Dos Santos, Judith Molnar, Jacqueline Waser-Réviol, Tansy Bateson et Christiane Belotti sont déclarées irrecevables et, au besoin, sont rejetées pour les mêmes motifs que ceux visés à l'alinéa précédent.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29755-511 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

PLAN

3/9

PL 10824

ANNEXE



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
Office de l'urbanisme Plans d'affectation et requêtes

CHÊNE-BOUGERIES

Feuille Cadastrale N° : 24

Parcelles N° : 883, 884, 885, 2133 et 2134

Modification des limites de zones

située à l'angle de la route de Malagnou et du chemin de la Paumière



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone préexistante

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

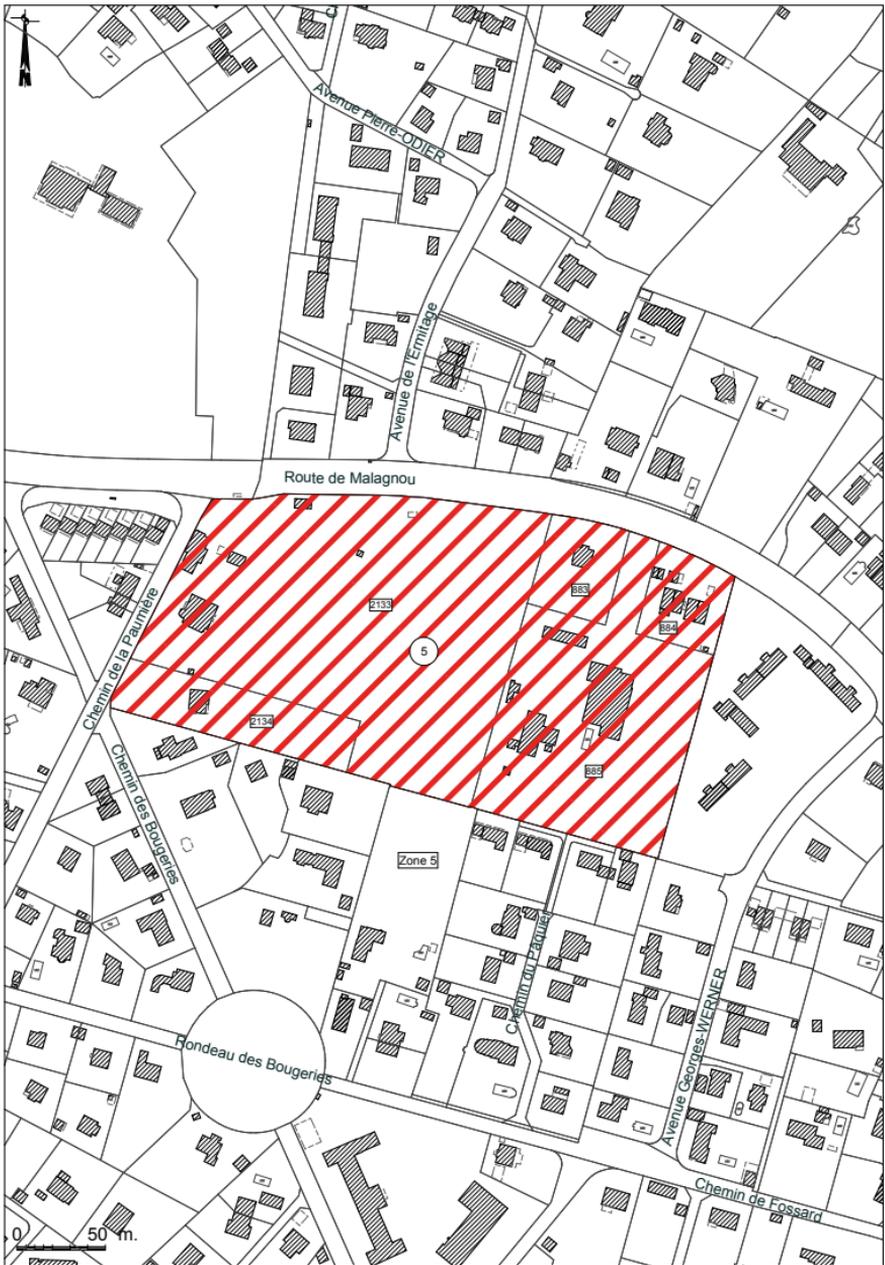
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	02.10.2009
		Dessin	AV
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse enquête technique	30.11.2009	AV

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
12.00.032	CBS
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
511	
Archives Internes	Plan N°
	29755
CDU	Indice
711.6	



Pétition (1796)

Déclassement Malagnou-Paumière : revenir à la raison

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les soussignés invitent le Conseil d'Etat et le Grand Conseil à :

- remplacer le projet de modification des limites de zones N° 29755-511 (Création d'une zone de développement 3 Chêne-Bougeries / Route de Malagnou – chemin de la Paumière) par un projet de logements focalisé sur la parcelle 885 appartenant à l'Université de Genève (ancien institut de zoologie) à élaborer dans le respect de la zone actuelle et de la grande végétation ;
- veiller à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement de ce plan (application exemplaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, art. 4 al.2.)

N.B. 312 signatures

*Coordination pour du logement sans
surdensification*

M. Simon Johnson

Case postale 212

1224 Chêne-Bougeries

Association des Intérêts de Conches

M. Alain Burri

7, chemin Vert-Pré

1231 Conches