

Date de dépôt: 25 février 2005

Messagerie

Rapport

de la loi modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Genthod et de Versoix (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4B protégée, d'une zone agricole, d'une zone de bois et forêts et d'une zone ferroviaire)

Rapport de M^{me} Françoise Schenk-Gottret

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi du Conseil d'Etat a été étudié par la Commission d'aménagement du canton dans ses séances des 8 et 15 décembre 2004 et du 2 février 2005; cela sous la présidence de M^{me} Anne Mahrer, en présence de M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat en charge du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, de M. Gilles Gardet, directeur de l'aménagement, M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint DAEL, M. Louis Cornut, attaché de direction à l'aménagement, M^{me} Sophie Lin, directrice adjointe de l'aménagement, M. René Spahr, chef de projet, M. Bruno Beurret, chef de projet. Les procès-verbaux ont été tenus avec beaucoup de compétence par M^{me} Delphine Binder.

Contexte

Le périmètre visé est de 120 000 m². Il est actuellement en zone villas et situé dans le secteur du Grand Malagny, sur les communes de Genthod, pour l'essentiel, et de Versoix. Il fait l'objet de deux procédures simultanées : projet de loi pour modifier les zones et plan localisé de quartier. Une partie

de la zone villas sera transformée en zone de développement 4B, une autre en zone agricole, et le reste en zone de bois et forêts. Le passage en zone de bois et forêts n'est qu'une mise en conformité, le constat ayant été dûment effectué.

Les objectifs sont de limiter la partie constructible au nord-ouest du périmètre ; restituer le solde, adjacent aux voies CFF, à la zone agricole ; mettre en conformité le statut d'une partie du périmètre pour laquelle un constat de nature forestière a été effectué.

Le site est exceptionnel. Le château a été construit entre 1753 et 1757. Le point de vue sur le lac est très beau. Le but est de rendre le site valide : le château est en mauvais état, des travaux d'urgence ont dû être entrepris. Les communs et le bâtiment principal ont été classés en 1956. La banque (Crédit Suisse) qui s'occupe du dossier souhaite valoriser le terrain pour permettre la survie des bâtiments. Le département a donc élaboré de façon simultanée la modification des limites de zones et le PLQ valant plan de site. Le PLQ vise à construire environ 9300 m² de surface de plancher. Le projet a reçu l'approbation des services concernés par la protection du patrimoine et la protection de la nature.

La première enquête publique a abouti en 2002. La commune de Genthod a préavisé favorablement, la commune de Versoix défavorablement par le fait que tous les bâtiments prévus sont situés sur la commune de Genthod. Le projet prévoyait que la circulation se ferait en direction du chemin des Fayards ; ce point a été corrigé, l'accès pourra se faire également par Genthod. En outre, une navette sera organisée entre les transports publics et les futurs bâtiments. Dans le cadre de l'étude d'impact il a été demandé qu'un restaurant d'entreprise soit prévu pour limiter les trajets de midi.

Le Conseil d'Etat a entendu le Conseil administratif de la commune de Versoix en juin 2004. La question de la réalisation d'un chemin pour piétons et cycles le long de la route de Malagny a été abordée. La commune de Versoix souhaite que ce chemin se prolonge jusqu'au chemin des Fayards et soit pris en charge par la commune de Genthod. Elle demande également que l'amélioration du carrefour entre la route de Malagny et la route des Fayards soit étudiée. La direction du génie civil a mandaté une étude à ce sujet. Les rapports entre transports publics et privés ont également été abordés. En outre, la commune de Versoix souhaite qu'une partie des impôts lui soit versée. Cela n'est possible que pour la taxe d'équipement, mais non pour les impôts.

Le 19 novembre 2004, la commune de Versoix a réitéré son opposition à la modification de zone et au PLQ. Elle trouve inéquitable que 17 418 m² de zone villas soient supprimés sans qu'aucune compensation ne soit proposée.

Audition de M. Jacques Fritz, maire de Versoix, de M. Daniel Guex, chef de service de l'aménagement, de l'urbanisme et des bâtiments, et de M. Bernard Pascalis, successeur de M. Guex

Le Conseil municipal s'est opposé au projet à l'unanimité en 2002 et la commune a renouvelé son opposition, car selon M. Fritz, elle y a été contrainte, la procédure se terminant le 25 novembre 2004.

Versoix a eu l'occasion de faire valoir ses arguments auprès du Conseil d'Etat, représenté par MM. Moutinot et Cramer :

- Etude concernant l'installation d'un giratoire ou d'un autre type de carrefour au débouché de la route de Malagny sur la route des Fayards. La commune a le sentiment que le trafic induit par le projet aura une influence sur le trafic à Versoix. Le Conseil d'Etat a indiqué à la commune qu'une étude concernant ce carrefour est envisagée.
- Construction d'une piste cyclable et d'un chemin piétonnier entre Genthod et Versoix au débouché de la route des Fayards. La commune a demandé que le financement de la portion de ce chemin se trouvant sur son territoire soit en partie pris en charge par la commune de Genthod. M. Fritz souligne que ce chemin présente essentiellement un intérêt pour la commune de Genthod. Cette dernière a signifié à Versoix son intention de financer exclusivement le tronçon de chemin se trouvant sur son propre territoire. M. Fritz indique qu'il a cru comprendre que le Conseil d'Etat donnait la garantie que la commune de Genthod devait prendre en charge la totalité du chemin.
- Modification des limites de zones : suppression de 17 418 m² de terrain en zone villas sur le terrain de la commune de Versoix. La commune souhaite que cette perte soit compensée.

Enfin, M. Fritz précise que la commune de Versoix n'est pas opposée au projet en lui-même.

Audition de M^{me} Yvonne Humbert, maire de Genthod, MM. Gérald Mottier et Joël Schmulowitz, adjoints au maire

M^{me} Humbert rappelle que la commune a accepté les déclassements prévus par le projet de loi. Elle a rencontré le département à plusieurs reprises ; elle souhaite avant tout que le site du Grand Malagny soit

sauvegardé, ce qui sera possible grâce aux déclassements. La commune a demandé un hors-ligne pour créer un cheminement piétonnier et cycliste le long de la route de Malagny qui n'a ni trottoir ni piste cyclable. Le trafic est important sur cette route, surtout le matin et le soir.

La commune réalisera ce chemin le plus rapidement possible. Ce qui se passe sur la commune de Versoix, selon M^{me} Humbert, ne concerne pas la commune de Genthod. M^{me} Humbert rappelle que :

- la commune de Versoix s'est opposée au déclasserment ;
- lors de la présentation du projet au Conseil municipal, les autorités de la commune de Versoix n'ont pas été très aimables avec les autorités de la commune de Genthod ;
- ce chemin servira aux habitants des deux communes : certains enfants de la Pelotière se rendent à l'école à Genthod, et les habitants de Versoix emprunteront certainement ce chemin lors de leurs promenades.

M^{me} Humbert fait en outre état d'un EMS qui se trouve en dehors du périmètre visé par le projet de loi. Il se trouve en zone agricole et devrait s'agrandir. Cet agrandissement a rencontré l'unanimité du Conseil municipal. La commune souhaite que, en échange du déclasserment de la zone villas en zone agricole, cette parcelle soit déclassée en zone constructible afin que l'EMS puisse s'agrandir.

Discussions et mises au point

Maquette

Les membres de la commission ont pu examiner attentivement une excellente maquette représentant le périmètre à l'étude.

Ils ont eu ainsi une représentation très significative du projet. Cela leur a permis de se faire rapidement une opinion, sans nécessité d'un transport sur place.

EMS de Genthod

La demande d'anticipation de la commune de Genthod pour le futur déclasserment nécessaire à l'agrandissement d'un EMS situé en dehors du périmètre concerné par le projet de loi à l'étude a fait l'objet d'une mise au point.

D'une manière générale, on ne peut parler d'échange dans le cas de déclasserment, mais de compensation. Dans le projet de loi 9361, l'opération de passage en zone agricole compense déjà d'autres déclassements de la zone

agricole dans le canton. Lorsque le projet d'extension de l'EMS sera traité, le DAEL sera contraint de revoir l'affectation de la parcelle. Les projets d'EMS sont soumis à des procédures complexes, nécessitant des accords avec le DASS. Lorsque le projet sera traité, la question de la compensation sera abordée ; elle ne peut être anticipée.

Modification de zone sur la commune de Versoix

La modification de zone et la perte de 17 418 m² de zone villas sur la commune de Versoix ne répond pas à la volonté du DAEL. Cette modification est motivée par l'établissement d'un constat de nature forestière. La législation fédérale impose que le périmètre faisant l'objet du constat passe en zone de bois et forêts. Le constat est difficilement contestable.

Giratoire sur la route des Fayards

Le DAEL a admis que le carrefour au croisement des routes de Malagny et des Fayards était dangereux et qu'il serait transformé.

A la séance du 2 février 2005, le DAEL a fait état de documents, reçus le jour même, concernant l'étude du giratoire sur la route des Fayards. Le département a pu ainsi montrer qu'il tenait ses engagements vis-à-vis de la commune de Versoix.

Cheminement piéton et cyclable

Les conseillers d'Etat, MM. Cramer et Moutinot, ont déclaré qu'il leur paraissait opportun que la commune de Genthod participe au financement du tronçon se trouvant sur le territoire de la commune de Versoix. Néanmoins, le Conseil d'Etat n'était pas en mesure de donner des garanties à ce sujet. Il ne pouvait que suggérer cette attitude à la commune de Genthod.

Echange de courriers avec la commune de Versoix

Espérant que la commune de Versoix revienne sur son opposition au projet de loi, les membres de la commission ont voulu connaître de façon définitive la position de celle-ci. Aussi un courrier, signé de la présidente, lui a-t-il été adressé en date du 17 décembre 2004 (annexe 2). La commune a répondu par une lettre datée du 17 janvier 2005 (annexe 3), signifiant sa volonté de maintenir son opposition. La commission a estimé alors qu'elle pouvait voter en toute connaissance de cause le projet de loi 9361.

Intervention

La commission a appris, lors de sa dernière séance sur la loi à l'étude, que l'avocat du Crédit Suisse a écrit au Conseil administratif de la commune de Versoix, le rendant attentif aux risques et inconvénients de son opposition et proposant de prendre en charge la partie du chemin piétonnier située sur le territoire versoisien. Plusieurs commissaires ont été surpris par le contenu de ce courrier, en ont été choqués ou ont vu là une façon de monnayer le retrait de l'opposition de la commune de Versoix. Ils ont souhaité que leur indignation soit évoquée dans ce procès-verbal.

La commission a estimé qu'elle n'avait pas à prendre parti dans un débat qui se passe entre la banque concernée et la commune dans le cadre d'une opposition à un PLQ qui est n'est pas de sa compétence, mais de celle du Conseil d'Etat.

Aussi a-t-elle décidé de voter le projet de loi avant de connaître la réponse de la commune de Versoix à la proposition du Crédit Suisse.

Votes

Article 1

Voté à l'unanimité : 2 R, 1 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG.

Article 2

Voté à l'unanimité : 2 R, 1 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG.

Article 3

Voté à l'unanimité : 2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG.

Article 4

Voté à l'unanimité : 2 R, 1 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG.

Vote sur l'ensemble du projet de loi

Voté à l'unanimité : 2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG.

Traitement de l'opposition formée par la commune de Versoix

Par lettre du 18 novembre 2004, le Conseil administratif de la commune de Versoix a déclaré former opposition à l'encontre du présent projet de loi.

A l'appui de son opposition, l'opposante se contente d'indiquer qu'elle trouve « *inéquitable que l'on supprime 17 418 m² de terrain en zone villas sur Versoix, sans qu'aucune compensation ne nous soit proposée* ».

L'opposante perd de vue que les droits à bâtir afférents aux terrains sis dans la zone villas appelée à disparaître en application du plan de zone n° 29159-520-541, qui fait l'objet du projet de loi n° 9361, seront globalement compensés par la création des zones de développement 4A et 4B protégées visées par ce projet de plan. Ces deux zones permettront, en effet, l'usage d'un indice d'utilisation du sol largement supérieur à celui résultant des normes applicables à la zone villas. Au demeurant, une grande partie des 17 418 m² que l'opposante situe en zone villas, de fait, n'appartiennent pas non plus à cette zone, dès lors qu'ils ont fait l'objet d'un constat de nature forestière aujourd'hui en force. Le projet de loi ne fait, sur ce point, qu'accorder un peu plus de publicité à un état de fait juridiquement établi.

En conséquence, l'opposition formée par la commune de Versoix contre le présent projet de loi est infondée et doit être rejetée.

Conclusion

Au vu des travaux rapportés ici, au vu des votes unanimes, la Commission d'aménagement du canton vous propose, Mesdames et Messieurs les député-e-s, de voter le projet de loi 9361.

ANNEXES

Projet de loi du Conseil d'Etat du 28 septembre

Lettre de M^{me} Anne Mahrer, présidente de la Commission d'aménagement, en date du 17 décembre 2004, adressée à la commune de Versoix

Lettre du 17 janvier 2005 de la commune de Versoix

Projet de loi (9361)

modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Genthod et de Versoix (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4B protégée, d'une zone agricole, d'une zone de bois et forêts et d'une zone ferroviaire)

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

Art. 1

¹ Le plan N° 29159-520-541, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 8 novembre 2000, modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Genthod et de Versoix (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4B protégée, d'une zone agricole, d'une zone de bois et forêts et d'une zone ferroviaire), 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

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 la zone de développement 4A, la zone de développement 4B protégée, et la zone agricole (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit et à l'exclusion du périmètre jouxtant les voies CFF déjà classé en degré de sensibilité III), créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3

L'opposition à la modification des limites de zones formée par la commune de Versoix est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'étude de la présente loi.

Art. 4

Un exemplaire du plan N° 29159-520-541 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.





RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
 Direction de l'Aménagement Service des Etudes et Plans d'Affectation

**GENTHOD
 VERSOIX**

Parcelles N° 547

Feuille cadastrale 3

Parcelles N° 4167 et 4315

Feuille cadastrale 30

MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES

GENTHOD / LE GRAND - MALAGNY



ZONE FERROVIAIRE



ZONE AGRICOLE DS OPB III (Pour les bâtiments comportant
 des locaux à usage sensible au bruit)



ZONE DES BOIS ET FORETS



ZONE DE DEVELOPPEMENT 4B PROTEGEE DS OPB III
 AFFECTÉE À DES ACTIVITÉS SANS NUISANCES



ZONE DE DEVELOPPEMENT 4A DS OPB III



ZONE PREEEXISTANTE

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Vu :

Tiré :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 : 2500		Date 8.11.2008	
		Dessin ds	
Modifications			
Indice	Objet	Date	Dessin
—	Système planaire technique	10.11.2008	ds

Code GRED	
Surface / Sous-surface stabilisée	Code alphabétique
22 - 00 - 00	GTD / VSX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
520 / 541	
Plan N°	Indice
Archives internes	29159
7.1	
Code	
7 1 1.6	



Secrétariat du Grand Conseil**PL 9361***Projet présenté par le Conseil d'Etat**Date de dépôt: 28 septembre 2004**Messagerie***Projet de loi****modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Genthod et de Versoix (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4B protégée, d'une zone agricole, d'une zone des bois et forêts et d'une zone ferroviaire)**

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

Art. 1

¹ Le plan N° 29159-520-541, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 8 novembre 2000, modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Genthod et de Versoix (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4B protégée, d'une zone agricole, d'une zone des bois et forêts et d'une zone ferroviaire), 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

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 la zone de développement 4A, la zone de développement 4B protégée, et la zone agricole (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit et à l'exclusion du périmètre jouxtant les voies CFF déjà classé en degré de sensibilité III), créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3

Un exemplaire du plan N° 29159-520-541 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le périmètre faisant l'objet du projet de loi de modification des limites de zones est situé entre les voies CFF et la route de Malagny, au lieu dit « Grand-Malagny », feuille 3, du cadastre de la commune de Genthod et s'étend pour partie sur la feuille 30 du cadastre de la commune de Versoix. Ce projet poursuit les objectifs suivants :

- limiter le secteur constructible à la partie nord-ouest du domaine du Grand-Malagny, situé au nord du nant de Malagny, tout en respectant l'assiette de classement et les dégagements nécessaires autour du château, en déclassant celle-ci (actuellement sise en 5^e zone) en zone de développement 4B protégée ;
- consécutivement, restituer à la zone agricole la partie non classée du domaine du Grand-Malagny ;
- adapter la zone des bois et forêts à la réalité des boisements actuels au nord de la parcelle le long de la limite des communes de Genthod et Versoix, créer une zone de développement 4A en solution de continuité avec le domaine de la Pelotière adjacent et adjoindre à la zone ferroviaire existante l'emprise prévue pour la création de la 3^e voie CFF.

Situé au nord de la commune de Genthod, le secteur de Malagny forme un site remarquable s'ouvrant sur le lac grâce à un terrain en pente douce, à l'instar des grands domaines constitutifs de la campagne genevoise. Ce site est à ce point exceptionnel qu'il a été désigné comme territoire à protéger à titre provisoire par l'arrêté fédéral urgent de 1972. Depuis, le village de Genthod et ses environs ont été reconnus par l'inventaire ISOS établi par la Confédération comme un site construit d'importance nationale.

Le domaine de Malagny a été constitué au XVIII^e siècle par les frères Saladin, qui rachetèrent progressivement tout le hameau de Malagny et le rasèrent. Les propriétaires d'alors firent planter environ 18 500 arbres dans l'intention de créer un parc, qui s'étendait de part et d'autre du nant de Malagny. Le domaine comprenait encore diverses terres proches de la route des Fayards. La demeure de maître du Grand-Malagny fut construite entre 1753 et 1757.

Le domaine du Grand-Malagny est un ensemble exemplaire du patrimoine genevois du XVIII^e siècle tant par l'aménagement du site et son

rapport au paysage lémanique que par la composition volumétrique des édifices ainsi que la qualité architecturale de ceux-ci.

Mais les bâtiments représentent une telle surface de plancher (près de 3200 m²), qu'il est difficilement envisageable de les sauvegarder par l'entremise d'une affectation limitée à de l'habitation ou un usage privé. Etant de surcroît soumis aux fortes nuisances du trafic ferroviaire et aérien, il apparaît qu'une affectation du domaine à des activités de type administratif, de centre de recherche, d'équipement culturel, ou à une institution internationale, représenterait une hypothèse de développement plus intéressante, qui permettrait d'assurer les conditions essentielles de sa sauvegarde et sa maintenance.

Le site du Grand-Malagny, proche de la ville de Genève, de l'aéroport et des grandes organisations internationales et raccordé convenablement au réseau routier principal, présente par ailleurs les conditions d'un potentiel de développement susceptible de concilier l'intérêt général de sauvegarde du patrimoine et de l'aménagement du territoire avec celui d'un usage économiquement capable d'en assurer la protection.

Aujourd'hui, la propriété du Grand-Malagny est constituée des parcelles n° 947, feuille 3 de la commune de Genthod et des parcelles 4167 et 4315, feuille 30 de la commune de Versoix. Elles sont situées en zone 5 et pour partie en zone des bois et forêts, et s'étendent jusqu'au nord du nant de Malagny, entre la route de Malagny et les voies CFF. Le secteur du château et de ses dépendances a fait l'objet d'une mesure de classement en 1956, qui vise la protection du domaine situé sur le haut de la parcelle.

Depuis le début des années 90, les autorités cantonales et communales se sont inquiétées des mutations intervenant dans le secteur de Malagny risquant de favoriser des promotions immobilières qui ne tiendraient pas compte des qualités exceptionnelles du site. Plusieurs projets proposant la construction de villas et par la suite d'immeubles d'habitation et d'activités ont à l'époque été élaborés, mais sans trouver aux yeux des autorités de conclusion satisfaisante.

En 1994, la commune de Genthod et le département des travaux publics et de l'énergie se sont alors associés pour mener une étude directrice sur l'ensemble du secteur de Malagny. Le périmètre étudié comprenait les terrains situés entre le quartier de la Pelotière et le chemin de la Petite-Voie. Le principe d'un développement limité a été admis d'entrée de cause, pour les propriétés du Grand- et du Petit-Malagny, suite au choix d'écarter l'idée d'une nouvelle desserte du secteur longeant les voies ferrées, envisagée antérieurement.

Cette étude a fait l'objet de nombreuses séances de concertation avec les propriétaires concernés dans toute sa phase d'élaboration. Elle s'est conclue début 1997 par un schéma directeur préconisant pour le secteur concerné par le présent projet de loi, de dégager un secteur constructible sur le flanc nord de la propriété, permettant de respecter l'assiette de classement et les dégagements nécessaires autour du château. Ce principe de développement très modéré répondait au souci de sauvegarder les vues depuis les maisons de maître, de desservir depuis la route de Malagny les futures constructions et de respecter au mieux les cordons boisés.

Les diverses commissions concernées ayant accepté les conclusions de l'étude, celles-ci ont été présentées et soumises aux propriétaires des deux secteurs du site de Malagny. Le département leur a demandé de fournir un accord écrit formel, avant d'engager le projet de modification des limites de zones et celui du plan de quartier valant plan de site. Les propriétaires du Petit- et du Grand-Malagny n'ont pu ou voulu répondre à cette exigence. Leurs difficultés financières (mises en faillite ou poursuite) ont induit l'abandon de leurs projets de construction sur ces fonds.

Durant cette phase d'étude et de négociation, il a également été procédé à une délimitation des secteurs sis en zone des bois et forêts, notamment celui entourant la limite communale avec celle de Versoix. Elle a permis de constater que ces parties boisées se sont étendues sur une superficie d'environ 11 900 m² et forment avec les bois existants une nouvelle zone d'une superficie totale d'environ 21 090 m² sur les parcelles n^o 947, 4167 et 4315.

Par ailleurs, comme le projet de création de la troisième voie ferroviaire nécessite des emprises dans le secteur du Grand-Malagny sur les parcelles voisines des voies CFF, notamment sur les parcelles n^{os} 947, 4167 et 4315 à l'origine de ce projet de loi, il a été prévu d'attribuer ces emprises à la zone ferroviaire, soit une superficie totale de 1730 m².

Sur la base de ces divers éléments, un premier projet de modification des limites de zones, portant le n^o 29'015-520, et concernant les périmètres du Petit- et Grand-Malagny, a été mis à l'enquête publique de préconsultation du 12 mars au 12 avril 1999. Cette procédure a suscité les observations de la banque créancière gagiste de la propriété du Grand-Malagny, qui après discussion avec le département, a souhaité donner une toute autre orientation à l'affectation de ce domaine. C'est pourquoi il a été décidé de disjoindre les deux périmètres du Petit- et du Grand-Malagny et de ne conserver dans le périmètre du plan concerné par le présent projet de loi que le domaine du Grand-Malagny.

Ce domaine dont la mise en valeur est actuellement à l'étude, fera l'objet d'un plan localisé de quartier valant plan de site et sera mis à l'enquête publique ultérieurement. Les principales orientations du projet ont toutefois déjà été définies en accord avec les principales sociétés de protection du patrimoine et avec la commission des monuments de la nature et des sites (CMNS). Elles consistent à maintenir les édifices existants bâtis par l'architecte et maître maçon Jean-Louis Bovet, dont l'implantation illustre certains principes caractéristiques de l'époque (accès principal avec allée rectiligne et axiale permettant la découverte frontale de la maison, arrivée par la cour agricole, dégagement visuel sur les montagnes et dans ce cas précis sur le Mont-Blanc, aménagements extérieurs) avec le souci d'une rénovation sensible et respectueuse .

Ce projet est actuellement en cours d'instruction sous forme de demande de renseignement (n°17440) auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement. La surface brute de plancher de l'ensemble, y compris celle des anciens bâtiments, est de 12 500 m² (3200 m² + 9300 m²). Ce chiffre correspond aux options de l'Etude directrice du secteur de Malagny (Etat de Genève, commune de Genthod, nov. 1997) qui préconisait une faible densité (0,2 pour la parcelle 947).

Ainsi, dans la perspective d'une sauvegarde active, la nouvelle destination envisagée permettra de redonner vie à un ensemble en complète obsolescence fonctionnelle et sociale tout en reconnaissant la composition architecturale, paysagère et historique du site. Le projet de développement du Grand-Malagny reconnaîtra la mise en scène originale, sans intervenir dans l'équilibre de la composition, en juxtaposant de nouveaux volumes et un nouvel accès organisés selon les lignes de force existantes.

Au vu de la complexité des modifications de limites de zones décrites plus haut, le plan portant le n° 29 159-520, élément du présent projet de loi, comprend d'une part un extrait du plan des zones d'affectation actuelles et d'autre part le dessin des nouvelles affectations proposées dans le périmètre de validité du plan.

En résumé, le présent projet de loi propose la création de :

- une zone de développement 4A d'une superficie de 435 m² environ.
 - une zone de développement 4B protégée d'une superficie de 54 019 m² environ,
 - une zone agricole de 46 407 m² environ,
 - une zone des bois et forêts de 11 973 m² environ,
 - une zone ferroviaire de 1730 m² environ,
- couvrant au total une superficie de 123 684 m².

L'enquête publique ouverte du 15 février au 16 mars 2002 n'a suscité aucune observation. En outre, le présent projet de loi a fait l'objet d'un préavis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Genthod, le 25 juin 2002 et d'un préavis défavorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Versoix, le 17 juin 2002. Au vu de ce préavis défavorable, le Conseil d'Etat a auditionné le Conseil administratif de Versoix, le 16 juin 2004, en vertu de l'article 16, alinéa 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Au cours de cette audition, les points suivants ont été abordés :

1. réalisation d'un chemin pour piétons et cycles le long de la route de Malagny ;
2. amélioration du carrefour route de Malagny - route des Fayards - chemin du Molard ;
3. impôts sur les « droits à bâtir » et taxe d'équipement ;
4. assainissement ;
5. transports privés et publics ;

A la suite de cette séance, il est décidé que le Conseil d'Etat déposera le projet de modification des limites de zones au Grand Conseil et que la procédure d'opposition, avec l'addenda du rapport d'impact sur l'environnement et le projet de plan localisé de quartier, s'ouvrira ensuite.

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est proposé d'attribuer dans les périmètres des zones créées par le présent projet de loi :

- le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A et de la zone de développement 4B protégée ;
- le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone agricole (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit et à l'exclusion du périmètre jouxtant les voies CFF, déjà classé en degré de sensibilité III).

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

- un tableau des surfaces de zones existantes et futures

MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES N° 29159 - 520 - 541

LOI N°

LE GRAND MALAGNY

PARCELLES		ZONES EXIST.		ZONES FUTURES						
Fe	N°	SURFACE	ZONE 5	B + F	DEV. 4BPr	DEV. 4A	B + F	AGR.	FERROV.	BALANCE
3	947	106'266 m2	94'585 m2	7'464 m2	50'970 m2	0 m2	2'070 m2	42'617 m2	1'489 m2	
				731 m2						
				163 m2						
				3'323 m2						
TOTAL 947		106'266 m2	94'585 m2	11'681 m2	50'970 m2	0 m2	2'070 m2	42'617 m2	1'489 m2	106'266 m2
30	4167	10'147 m2	10'147 m2	0 m2	65 m2	435 m2	8'526 m2	900 m2	221 m2	10'147 m2
TOTAL 4167		10'147 m2	10'147 m2	0 m2	65 m2	435 m2	8'526 m2	900 m2	221 m2	10'147 m2
30	4315	7'271 m2	7'271 m2	0 m2	2'884 m2	0 m2	458 m2	2'890 m2	20 m2	
							919 m2			
TOTAL 4315		7'271 m2	7'271 m2	0 m2	2'884 m2	0 m2	1'377 m2	2'890 m2	20 m2	7'271 m2
TOTAL 947 + 4167 + 4315		123'684 m2	112'003 m2	11'681 m2	54'019 m2	435 m2	11'973 m2	46'407 m2	1'730 m2	123'684 m2
				9'120 m2			9'120 m2	(existant)		
				21'093 m2			21'093 m2	total		

ANNEXE 2

Anne MAHRER
Case postale 28
1241 Puplinge GE

Mairie de Versoix
Conseil administratif
18 route de Suisse
1290 Versoix

Genève, le 17 décembre 2004

Concerne : Genthod-Versoix/Le Grand-Malagny
Projet de loi n° 9361 - Projet de plan de zone n° 29159-520-541
Projet de plan localisé de quartier n° 29160-520-541

Monsieur le Maire,
Madame et Monsieur les Conseillers administratifs,

La commission de l'aménagement du canton arrive au terme de ses travaux portant sur l'examen du projet de loi cité en marge.

Dans ce cadre, elle a pris connaissance de l'opposition que vous avez formée le 18 novembre 2004 à l'encontre des deux projets de plans d'affectation du sol susvisés, ainsi que des motifs invoqués à l'encontre de ceux-ci, que vous avez eu l'occasion de développer lors de votre audition du 8 décembre dernier.

A l'unanimité, la commission d'aménagement est d'avis que les motifs que vous invoquez contre ces projets de plan ne peuvent être retenus et que la procédure d'adoption de ceux-ci doit être poursuivie.

S'agissant tout d'abord du projet de plan de zone n° 29159-520-541, qui fait l'objet du projet de loi n° 9361, les droits à bâtir correspondants aux terrains sis dans la zone villa appelée à disparaître seront globalement compensés par la création des zones de développement 4A et 4B protégées visées par ce projet de plan. Ces deux zones permettront, en effet, l'usage d'un indice d'utilisation du sol largement supérieur à celui résultant des normes applicables à la zone villa. Au demeurant, une grande partie des 17'418 m² que vous situez en zone villa n'appartiennent pas à cette zone, puisqu'ils ont fait l'objet d'un constat de nature forestière aujourd'hui en force. Le projet de loi ne fait, sur ce point, qu'accorder un peu plus de publicité à un état de fait juridiquement établi.

Concernant ensuite le projet de plan localisé de quartier susvisé, il est patent que cet instrument ne peut régir des terrains sis hors de son périmètre et qu'il n'a donc pas à se prononcer sur la prise en charge financière de la partie d'un cheminement situé hors de son périmètre, d'autant plus si le tronçon en question se trouve sur le territoire d'une autre commune.

C'est dire qu'en l'état, la commission de l'aménagement du canton envisage d'écarter votre opposition au projet de plan de zone précité. Il en ira sans aucun doute de même en ce qui concerne l'opposition que vous avez formée à l'encontre du projet de PLQ cité en marge, lorsqu'elle sera amenée à se prononcer sur celle-ci en application de l'article 6, alinéa 10 LGZD.

Avant cependant de prendre formellement cette décision et donc le risque que le débat se poursuive devant les tribunaux, avec des chances de succès qui paraissent, il faut le dire, très aléatoires pour votre commune, entraînant tous les désagréments que cela suppose, la commission de l'aménagement du canton me charge de vous demander si, au vu de ce qui précède, vous entendez vraiment maintenir votre opposition à ces deux objets. Ceci, dans la mesure où lors de votre audition vous avez eu confirmation du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement qu'une étude de faisabilité en vue de la réalisation d'un giratoire au débouché de la route de Malagny sur la route des Fayards était en cours et qu'une part de la taxe d'équipement, proportionnelle à l'assiette des terrains en zone à bâtir sis sur votre commune, sera prélevée pour le compte de celle-ci lors des futures autorisations de construire déposées une fois le PLQ adopté.

Vous m'obligeriez en me répondant d'ici au 31 janvier 2005, date au-delà de laquelle la commission reprendra ses travaux pour les finaliser.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, Madame et Monsieur les Conseillers administratifs, à l'assurance de ma considération distinguée.



Anne MAHRER

La Présidente de la Commission
d'aménagement du canton

**VILLE DE VERSOIX**

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

MAIRIE

Madame Anne Mahrer
Présidente de la Commission
d'aménagement du canton
Case postale 28
1241 Puplinge

BP/fv

e mail : b.pascalis@versoix.ch

n° fax Service technique 022 775 66 30

Versoix, le 17 janvier 2005

Concerne : GENTHOD – VERSOIX / LE GRAND-MALAGNY
Projet de loi n°9361 – projet de plan de zone n°29 159-520-541
Projet de plan localisé de quartier n°29 160-520-541

Madame la Présidente,

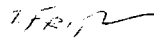
Nous avons bien reçu votre courrier du 23 décembre dernier dont le contenu a retenu toute notre attention.

Nous avons pris bonne note que la Commission d'aménagement du canton, à l'unanimité, ne peut retenir les motifs mentionnés dans notre opposition du 18 novembre 2004.

Toutefois, nous vous informons que le Conseil administratif, dans sa séance du 13 janvier 2005, a décidé de maintenir son opposition aux deux projets précités.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Conseiller administratif délégué :


Jacques Fritz
Maire