

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 29 août 2012

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création de zones diverses)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29791-530 dressé par la commune de Pregny-Chambésy le 14 juin 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy, est approuvé.

² Les modifications des limites de zones portent sur :

- a) la création d'une zone 4B protégée pour le village de Chambésy-Dessous,
- b) la création d'une zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances (périmètre nord du bois de la Foretaille),
- c) la création d'une zone 4B de développement destinée en partie à des équipements publics (périmètre jouxtant la Mairie à Pregny-Village),
- d) la création d'une zone 4B destinée à des équipements publics (école de Valérie),
- e) la création de diverses zones des bois et forêts (périmètres du bois de la Foretaille, de l'école de Valérie et du centre sportif des Châtaigniers),
- f) la création d'une zone sportive (périmètre de la piscine, centre sportif et de loisirs des Châtaigniers),
- g) l'abrogation de zones des bois et forêts et la création de zones 5 (périmètre sud du bois de la Foretaille),
- h) la création d'une zone de verdure (cimetière communal).

³ 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

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué les degrés de sensibilité suivants aux biens-fonds compris dans le périmètre des zones créées par le présent projet de loi :

- DS II pour la zone 4B protégée,
- DS III pour la zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances (périmètre du bois de la Foretaille),
- DS III pour la zone 4B de développement destinée en partie à des équipements publics (périmètre jouxtant la Mairie à Pregny-Village),
- DS II pour la zone 4B destinée à des équipements publics (école de Valérie),
- DS II pour la zone sportive (périmètre de la piscine, centre sportif de loisirs des Châtaigniers),
- DS II pour la zone de verdure (cimetière communal).

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan 29791-530 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi ainsi que l'exposé des motifs résultent de la résolution municipale prise le 8 février 2011 par le Conseil municipal de la commune de Pregny-Chambésy, en application de l'article 15A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT). Il concerne la création de zones diverses sur le territoire communal et fait suite aux études entreprises par cette dernière. La commune a élaboré le projet de loi et préparé l'exposé des motifs à l'appui de celui-ci, à savoir :

1. Origine et historique du projet

Depuis 1995, la commune de Pregny-Chambésy a mené des études sur l'ensemble des zones de son territoire.

L'étude du plan directeur communal (PDCom) de Pregny-Chambésy, approuvé par le Conseil d'Etat en juillet 2007, a conforté cette démarche et mis en évidence la nécessité de procéder à un projet de modification des limites de zones, d'une part pour mettre en conformité un certain nombre de secteurs dont l'occupation du sol ne correspond pas au régime des zones légales en vigueur et, d'autre part, pour permettre un développement de l'urbanisation de la commune, notamment pour la création de logements et d'équipements publics. Ce projet s'inscrit donc dans la concrétisation des objectifs du plan directeur communal et la mise en œuvre de son plan d'actions.

2. Objectifs du déclassement

Dans cette perspective, le présent projet de modification des limites de zones répond aux objectifs principaux suivants :

- *mettre le régime légal de zones en conformité avec l'occupation actuelle des sols*, permettant de garantir leur évolution future dans un cadre légal approprié. Sont notamment concernées les parcelles occupées par l'école de Valérie – sise en zone agricole, ainsi que par le centre sportif et de loisirs des Châtaigniers (CSLC), le cimetière communal ou encore le noyau villageois de Chambésy-Dessous – situées en zone 5.

- *permettre l'évolution des constructions et des projets communaux*, par le déclassement d'un périmètre enclavé de la zone agricole, hors surface d'assolement, et affecté actuellement à des terrains de sport et à une surface non cultivée. Le but est d'accueillir un programme communal, non encore défini pour l'extension et l'adaptation des locaux de l'administration communale, la mise en conformité et l'extension des installations sportives ainsi que la réalisation de logements collectifs. La commune ne possède en effet plus de zones aptes à recevoir un programme de logements lui permettant de contribuer à atténuer la crise du logement et d'offrir aux jeunes communiens la possibilité de rester dans leur commune d'origine.
- *maîtriser la pression sur les milieux naturels boisés* en contact avec la zone à bâtir par l'adaptation de la zone des bois et forêts selon le cadastre forestier.
- *favoriser un aménagement compatible avec les nuisances sonores de l'aéroport et de l'autoroute* pour les parcelles situées à l'extrémité nord-ouest de la commune, sises en zone 5 ou en zone légale des bois et forêts, en affectant les parcelles libres de constructions à des activités.

3. Description du projet de modification de zones

a. Village de Chambésy-Dessous – création d'une zone 4B protégée

Situation générale du périmètre

Le présent projet de déclassement porte sur les terrains situés à l'est de la commune de Pregny-Chambésy, au lieu-dit Chambésy-Dessous.

D'une superficie d'environ 14 700 m², le périmètre est constitué de 40 parcelles dont 37 sont en propriété privée et appartiennent pour l'essentiel à des particuliers (N^{os} 303, 2117, 2118, 2000, 2002, 2028, 311, 1576, 329, 330, 331, 338, 333, 332, 340, 341, 342, 343, 339, 334, 335, 345, 347, 346, 344, 336, 337, 624, 625, 283, 284, 285, 286, 287, 1790, 840, 841) et 3 relevant du domaine public communal (parcelles N^{os} 1711, 1712 et 1705).

Cet ensemble de parcelles est accessible par le chemin de Chambésy, qui traverse le périmètre d'ouest en est, par les chemins de l'Ancienne Fontaine puis de la Fontaine au nord; par le chemin des Cornillons au sud. Il est délimité à l'est par de la voie de chemin de fer.

Les biens-fonds proposés au déclassement en zone 4B protégée sont tous actuellement soumis au régime de la cinquième zone.

Description du périmètre

Le village de Chambésy-Dessous constitue l'un des 3 noyaux historiques de la commune. À cet endroit, les constructions et la trame urbaine répondent à une structure d'habitat villageois traditionnel. Les constructions y ont été édifiées avant les années 1920; elles présentent des caractéristiques architecturales analogues et sont disposées pour la plupart en ordre contigu. Le parcellaire morcelé est constitué de petites surfaces. Les abords comprennent des jardins, souvent avec arbres fruitiers.

L'inventaire fédéral des sites construits à protéger (ISOS) a reconnu les qualités spatiales et historico-architecturales de ce noyau d'urbanisation ancien remarquable en préconisant des objectifs de sauvegarde de type A¹. Deux constructions situées dans le périmètre ont par ailleurs été mises à l'inventaire cantonal et les constructions comprises dans le périmètre proposé au déclassement sont répertoriées selon les valeurs 3 et 4+ attribuées par le recensement architectural cantonal. La valeur patrimoniale essentielle de cet ancien hameau réside cependant essentiellement dans sa qualité d'ensemble et ses environs.

Objectif du projet de déclassement

Dans son plan directeur (fiche de mise en œuvre du PDCOM N° 14), la commune a formulé comme objectif pour ce secteur la volonté de sauvegarder le caractère du noyau ancien du village et de renforcer la centralité autour des activités et des services existants dans ce périmètre proche de la gare de Chambésy (îlot de croisement).

Afin de renforcer la fonction centrale du village, la commune souhaite par ailleurs pouvoir permettre l'implantation de commerces et d'activités de services.

Dès lors, le classement du périmètre ancien de Chambésy-Dessous en zone 4B protégée est justifié pour assurer la sauvegarde de ce noyau ancien, de ses qualités d'ensemble et de ses abords, tout en permettant d'y favoriser le développement de commerces et d'activités de services.

Le déclassement envisagé répond enfin à un souci de cohérence territoriale à l'échelle communale dans la mesure où les villages de *Pregny* et de *Chambésy-Dessus*, qui présentent des caractéristiques analogues au

¹ Il s'agit de l'objectif le plus élevé, par opposition au 2 autres catégories B et C selon ISOS. Ce qui signifie qu'il s'agit de veiller à une sauvegarde intégrale de toutes les constructions et des espaces libres, ainsi qu'à la suppression de toutes les causes de perturbation.

périmètre proposé au déclassement, ont vu leur qualité de noyau ancien reconnue par un classement en zone 4B protégée.

b. Périmètre nord du bois de la Foretaille – création d’une zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances et d’une zone des bois et forêts

Situation générale du périmètre

Le périmètre concerné par ce projet de modification est situé au nord-ouest de la commune, à proximité de l’autoroute A1 Genève/Lausanne. Il recèle un certain nombre de parcelles non construites ou faiblement utilisées. D’une surface totale d’environ 21 414 m², il comprend les parcelles N^{os} 6, 1181, 1032, 1433, 1031 et 1432 situées en zone 5 ainsi que la parcelle N^o 454 située en zone des bois et forêts. Par souci de cohérence, la portion de la parcelle N^o 1682, constituant avec la parcelle N^o 1031 le chemin de Machéry, est elle aussi incluse dans le périmètre proposé au déclassement.

Le périmètre est accessible depuis le chemin de Machéry, le chemin du Joli-Bois et le chemin des Ruches.

Deux arrêts de transports publics desservent le périmètre considéré dans un rayon compris entre 150 et 300 m à savoir :

- l’arrêt Machéry (lignes 53, V et Z) situé au carrefour de la Foretaille,
- l’arrêt de la Foretaille (lignes V et Z) sur l’avenue du même nom.

Description du périmètre

Le périmètre, pour l’essentiel situé en zone 5, est soumis à de fortes nuisances dues au bruit de l’aéroport et plus particulièrement à celui de l’autoroute – ce qui ne permet pas d’y construire du logement. La parcelle N^o 454 occupée par une villa, se trouve en zone légale des bois et forêts. Selon le constat de nature forestière effectué, elle ne contient pourtant pas de boisement forestier. Bien que les parcelles voisines soient occupées par des villas, le déclassement de cette parcelle en zone 5 n’est pas possible faute de pouvoir respecter les valeurs de planification de l’OPB. En effet, les valeurs diurnes étant de 63-64 dB pour les aéronefs et de 63 dB pour le trafic routier, les valeurs de planification ne correspondent pas à celles de la zone villas.

Le secteur boisé longeant le chemin du Joli-Bois crée un écran entre la zone résidentielle, la future zone d’activités et l’autoroute. Ce bois figure au cadastre forestier et son classement en zone des bois et forêts est également proposé.

Objectif du projet de déclassement

Soumis aux nuisances du bruit de l'aéroport et de l'autoroute, ce secteur ne peut pas être affecté à du logement, conformément au régime de zones actuel. Afin de permettre une utilisation rationnelle de l'ensemble de ces parcelles, leur déclassement en zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances est proposé, soit un périmètre de 13 675 m². Il permet en effet une utilisation rationnelle du sol, sans engendrer des nuisances supplémentaires pour les quartiers d'habitation proches.

Compte tenu du faible potentiel constructible de la parcelle N° 1181, il est proposé sur les parcelles N^{os} 1432, 1181 et 6, la création d'une zone des bois et forêts dans le prolongement du cordon boisé inscrit au cadastre forestier, soit une superficie d'environ 7 739 m². L'objectif est de préserver ce boisement qui jouxte la zone villas dans une zone où la forêt a historiquement enregistré un recul tout en permettant la création d'un continuum de verdure dans le prolongement du bois de la Foretaille.

Le cheminement piétonnier inscrit au plan directeur de chemins pour piétons dans ce secteur pourrait également y être valorisé dans le prolongement du chemin de Joli-Bois aménagé au bois de la Foretaille.

Il est proposé l'attribution du DS OPB III sur l'ensemble des parcelles concernées par la création de la zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances.

c. Périmètre de la Mairie à Pregny-Village – création d'une zone 4B de développement destinée en partie à des équipements publics

Situation générale du périmètre

Le périmètre concerné par le projet de zone 4B destiné en partie à des équipements publics est situé le long de la route de Pregny, directement à côté de la mairie. D'une surface d'environ 13 660 m², il comprend une portion du domaine public communal sur la parcelle N° 1721 et une grande partie de la parcelle N° 1130, propriété de la commune de Pregny-Chambésy.

Description du périmètre

Le périmètre proposé au déclassement est situé en zone agricole, mais ne fait pas partie des surfaces d'assolement. Actuellement une grande partie est occupée par des terrains de sport et de délasserment. L'autre partie non aménagée n'est que ponctuellement utilisée pour des événements de la vie communale.

Ce périmètre a donc perdu sa vocation agricole et est séparé de la zone cultivée par des cordons boisés.

Objectif du projet de déclassement

Compte tenu de l'accroissement de la population et de l'exiguïté des locaux de la mairie, la commune ressent le besoin de trouver des surfaces supplémentaires pour ses services. Par ailleurs, une salle de gymnastique obsolète ne répondant plus aux normes et présentant un bilan thermique très défavorable est annexée aux locaux de la mairie. La commune souhaite donc réserver un périmètre destiné à des équipements publics permettant de répondre à l'ensemble de ses besoins. Il s'agit donc à ce stade de créer les conditions légales pour pouvoir accueillir les programmes futurs.

La commune souhaite également réaliser un programme de logements collectifs pour contribuer à atténuer la pénurie actuelle de logements et pour répondre aux attentes de ses jeunes citoyens souhaitant pouvoir se loger sur la commune. L'ensemble des périmètres situés en zone 4B étant actuellement engagés ou non disponibles, elle souhaite déclasser le périmètre proposé à cette fin. Ce déclassement est justifié par sa situation proche des équipements publics (école, sport, etc.) sa bonne desserte par les transports publics et son environnement agréable.

Conformément à son affectation mixte, l'attribution d'un DS OPB III est proposée.

Compensations agricoles et mesures environnementales

Le projet concerné conduit à une perte de surface agricole. A ce titre, il doit faire l'objet d'une compensation financière, selon l'article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (M 2 05) et l'article 35 de son règlement d'application, du 6 décembre 2004 (M 2 05.01). Cette compensation est assurée par le fonds de compensation agricole, lequel est alimenté en fin de compte essentiellement par une partie de la taxe que le propriétaire de la parcelle est appelé à acquitter en contrepartie de la plus-value réalisée grâce à la mesure de déclassement considérée. Le fonds de compensation agricole permet notamment le financement de la promotion et la commercialisation des produits de l'agriculture et peut également contribuer à l'amélioration des structures d'exploitations.

d. Ecole de Valérie – création d'une zone 4B destinée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts

Situation générale du périmètre et description

Le déclassement proposé concerne la parcelle N° 1197 d'une surface d'environ 21 750 m², propriété de la commune de Pregny-Chambésy.

Elle est située dans le village de Chambésy-Dessus au chemin de Valérie. Située en zone agricole, cette parcelle comprend l'école de Valérie, ainsi

qu'un petit bois, figurant au cadastre forestier. Ce dernier comprend divers aménagements naturels, en particulier l'étang des écrevisses, et constitue un lieu de promenade de proximité reconnu.

Objectif du projet de déclassement

L'objectif du déclassement est la mise en conformité du régime des zones aux affectations actuelles. Le but principal est de créer les conditions légales pour pouvoir réaliser dans le futur les travaux éventuels de rénovation et d'agrandissement qui pourraient s'avérer nécessaires. Il s'agit également d'assurer la pérennité et la bonne gestion du bois attendant à l'école.

Ainsi le déclassement prévoit-il, d'une part la création d'une zone 4B de développement sur une superficie de 12 760 m² et, d'autre part, la création d'une zone des bois et forêts de 9 180 m² sur la parcelle communale et sur les parcelles attenantes, à savoir les biens-fonds N^{os} 1194 et 1197. L'attribution du DS OPB II est proposée pour les locaux sur le périmètre déclassé en zone 4B.

e. Cimetière communal – création d'une zone de verdure

Situation générale du périmètre, description et objectif

La parcelle N° 61, d'une surface de 4 640 m², propriété de la commune de Pregny-Chambésy, est occupée par un cimetière. La parcelle est située en zone 5. Le but de ce déclassement en zone de verdure est la mise en conformité de la parcelle dans le cadre du toilettage général du régime des zones.

f. Périmètre de la piscine, centre sportif de loisirs des Châtaigniers – création d'une zone sportive et d'une zone des bois et forêts

Situation générale du périmètre, description et objectif

La parcelle N° 1516 d'une surface de 20 400 m², propriété de la commune de Pregny-Chambésy, est classée en zone 5 pour l'essentiel (soit une superficie de 18 720 m²) et en zone des bois et forêts le long du nant des Châtaigniers. Elle est située à l'angle du chemin des Châtaigniers et du chemin du Vieux-Bois. Elle est occupée par le centre sportif et de loisirs communal comprenant une piscine et des courts de tennis.

L'objectif de ce déclassement en zone sportive est la mise en conformité de la parcelle à son affectation dans le cadre du toilettage général du régime des zones. Par la même occasion, la délimitation de la zone des bois et forêts voisine, qui ne correspond pas au cadastre forestier, est adaptée en

conséquence sur la parcelle N° 1516 sur la base du constat de nature forestière.

Ainsi le projet de déclassement permet-il la création d'une zone sportive sur une superficie de 15 130 m² et d'une zone des bois et forêts de 3 600 m².

g. Périmètre sud du bois de la Foretaille – création d'une zone 5

Situation générale du périmètre, description et objectif

Dans la logique de protection des secteurs boisés de la commune déjà entreprise, le toilettage du régime de zones sur le bois de la Foretaille conduit à la création d'une zone villas en lisière de forêt sur certaines parcelles déjà construites mais classées en zone des bois et forêts.

Partie ou totalité des parcelles concernées sont situées à l'orée du bois de la Foretaille et accessibles par l'avenue du même nom.

Les parcelles N^{os} 1246 et 455 appartiennent à des particuliers et sont en l'état occupées par des villas. Elles sont partiellement classées en zone des bois et forêts.

Sur les parcelles N^{os} 1611 et 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, un périmètre totalisant environ 4 480 m² n'est plus affecté à l'espace forestier mais est occupé par un dépôt communal, des places de stationnement et de petits immeubles d'habitations. Ces parcelles, propriétés communales, sont présentement soumises au régime de la zone des bois et forêts.

La mise en conformité de la zone des bois et forêts au cadastre forestier répond sur ces parcelles à un souci de cohérence dans la gestion des droits à bâtir de ce secteur sur des périmètres respectifs de 2 340 m² et de 4 480 m², à proximité de la zone villas. Il doit mettre en conformité les parcelles déjà bâties à un régime légal approprié.

Leur classement en zone 5 est proposé de manière à adapter le régime des zones en conformité avec leur affectation dans le cadre du toilettage général du régime des zones de la commune. Selon leur affectation résidentielle, le DS OPB II leur est attribué.

4. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, les degrés de sensibilité OPB (DS) suivants sont attribués aux biens-fonds compris dans les périmètres faisant l'objet d'une modification de zone.

Le DS II est attribué à la zone 4B protégée de Chambésy-Dessous, la zone 4B destinée à de l'équipement public de l'école de Valérie et à la zone 5 (zone de bois préexistante), ainsi qu'à la zone sportive et à la zone de verdure.

Le DS III est attribué à la zone de développement 4B destinée en partie à des équipements publics près de la mairie à Pregny-Village et à la zone de développement 4B destinée à des activités sans nuisances le long de l'autoroute.

5. Procédure

L'enquête publique ouverte du 10 janvier au 10 février 2012 n'a suscité aucune observation. Le Conseil municipal de la commune de Pregny-Chambésy a par ailleurs donné le 8 mai 2012, par 14 oui et 2 abstentions, un préavis favorable au présent projet de loi.

6. Conclusion

Ce projet de modification des zones vous est proposé afin de concrétiser les objectifs du plan directeur communal, adopté en juillet 2007 par le Conseil d'Etat, ceci dans le but de créer les conditions permettant un développement harmonieux et équilibré de la commune, notamment par la réalisation de logements communaux, d'équipements publics et de quelques surfaces d'activités dans un contexte déjà largement urbanisé et équipé. L'objectif général est une utilisation rationnelle du sol et une mise en conformité des zones légales aux affectations actuelles, de manière à garantir leur évolution dans le temps.

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