

*Date de dépôt: 2 mai 2002*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone de développement 4A)**

**Rapporteur: M. Gabriel Barrillier**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le Conseil d'Etat a déposé le 21 décembre 2001 une série de projets de loi de déclassement dans le but de répondre, à terme, à la très grave pénurie de logements qui perdure à Genève depuis plusieurs années. Le présent projet de loi a été étudié par la Commission d'aménagement lors des séances des 6 février, 20 et 27 mars 2002, sous la sereine et calme présidence de M<sup>me</sup> Laurence Fehlmann Rielle et en présence de M. Laurent Moutinot, président du Département d'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), de M<sup>me</sup> B. Vassilievitch-Menoud, du service du plan directeur, et de MM. G. Gainon, chef de la division de l'information du territoire et des procédures, G. Gardet, directeur et urbaniste cantonal et J.-Ch. Pauli, juriste.

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé chemin de Pinchat 16, feuille 39, de la commune de Carouge. Il comprend la seule parcelle N<sup>o</sup> 2265, d'une superficie de 19 647 m<sup>2</sup>, léguée à l'Etat de Genève par M<sup>me</sup> Marie Madeleine Lancoux, décédée en février 2000. La condition de ce legs est que le produit de la valorisation de ce terrain soit transféré à la Ville de Genève pour la construction du futur musée d'ethnographie. Ce terrain est proche du rondou

de Carouge (environ 500 m). Il est desservi par les trams 12 et 13. A proximité immédiate se situent également les arrêts des bus 41 et 45 qui desservent respectivement Vernier et La Croix-de-Rozon. La future liaison ferroviaire Cornavin - Praille - Eaux-Vives - Annemasse (Ceva) prévoit, quant à elle, une halte au chemin Vert. Cette parcelle est également proche des terrains de Battelle, en voie d'être acquis par l'Etat de Genève, où le plan de localisé de quartier N° 28566 A prévoit la construction de plusieurs immeubles de logements de six niveaux sur rez-de-chaussée, en cours de réalisation et d'autorisation, ainsi que de plusieurs immeubles affectés actuellement à l'Université de Genève. En outre, une école primaire de huit classes (La Tambourine) y est en construction.

Un premier projet de modification de limites de zones visant la création d'une zone de développement 3 sur le même périmètre avait été mise à l'enquête publique du 2 mai au 2 juin 2001. Cette procédure a suscité une dizaine d'observations et surtout un préavis défavorable du Conseil municipal de la commune de Carouge (23 contre et 2 abstentions). Les autorités de cette commune se sont par contre déclarées favorables à un déclassement en zone de développement 4A avec un taux d'utilisation du sol limité à 0,6. Le projet de loi déposé par le Conseil d'Etat tient compte de la décision prise par Carouge, au vu du caractère patrimonial important de ce site ainsi que sur la base d'une nouvelle étude d'aménagement effectuée durant l'été 2001 sur mandat de la Ville de Genève, il a été décidé de modifier le projet en proposant une zone de développement 4A assortie d'un taux d'utilisation du sol limité à 0,6.

Alors qu'un premier vote favorable unanime était intervenu et suite à une panne administrative, la commission a auditionné une délégation comprenant M<sup>e</sup> P. Banna, avocat représentant 24 oppositions, M<sup>me</sup> B. Stahl-Guinand et MM. J.-F. Sauthier et D. Eelbode. Tout en étant conscients de la nécessité de répondre à la grave pénurie de logements, les voisins de la parcelle s'opposent au déclassement essentiellement pour les raisons suivantes :

- accroissement insupportable des problèmes de circulation ;
- insuffisance des infrastructures (crèches, école primaire, cycle d'orientation) ;
- nécessité de protéger la maison de maître ainsi que la végétation ;
- rupture de l'équilibre d'ores et déjà précaire de la zone concernée.

En conclusion, la délégation donne sa préférence au maintien en zone villa avec construction éventuelle en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé.

Les discussions au sein de la commission ont surtout porté sur l'ampleur de la densification et sur les conditions de réalisation du legs.

### **Ampleur de la densification**

C'est une question centrale et récurrente qui se pose avec acuité à propos de chaque projet de loi de déclassement de la zone villa. D'une façon générale, la nouvelle majorité souhaiterait que l'on utilise au mieux les terrains déclassés pour pouvoir mettre sur le marché le plus grand nombre de logements possible. Le déclassement en zone de développement 3 permettrait de mieux atteindre cet objectif en réduisant les coûts de construction qui seraient mieux réparti sur 7,5 niveaux au lieu des 120 logements que permettrait le déclassement en zone 4A avec une densité de 0,6. Lors de la discussion, plusieurs commissaires ont exprimé leurs craintes que l'on inscrive systématiquement l'indice d'utilisation du sol dans la loi de déclassement au risque d'interdire toute souplesse lors des négociations pour la réalisation des projets. Finalement, une majorité de la commission, sans vouloir créer un précédent, a estimé qu'il fallait tenir compte de l'avis exprimé par les autorités de la commune de Carouge, car son Conseil municipal a clairement donné sa préférence à un déclassement en zone 4A assorti d'une densité relativement faible. Cette position a été motivée par différentes raisons : les efforts déjà accomplis par la commune en matière de logements ; le coût des infrastructures ; la densification de la zone située au sud du rondeau de Carouge et la maîtrise de la mobilité dans cette partie de la commune.

### **Conditions de réalisation du legs**

De l'avis de certains opposants et d'une minorité de la commission, le déclassement en zone 4A irait à l'encontre de la volonté de M<sup>m</sup>e Lancoux. Cette dernière aurait entendu « poursuivre le lotissement commencé avec les villas » avoisinantes et sa volonté était que l'Etat de Genève – bénéficiaire indirect du don – tire de ce cadeau « un profit maximum » en sachant que le plus gros bénéfice possible est destiné au musée d'ethnographie que devrait construire la Ville de Genève dans un délai de 5 ans à compter de la donation. Si l'on peut admettre que les terrains en cause perdraient de leur valeur étant déclassés en zone de développement 4A, il n'y a aucune trace, dans le testament, d'une éventuelle charge qui obligerait l'Etat à poursuivre un projet de lotissement ou à vendre ce terrain au meilleur prix possible. La commission a pu s'en convaincre en prenant connaissance du texte du

testament. En conséquence, la majorité des commissaires estime qu'il n'existe aucun conflit entre les obligations en matière de politique d'aménagement du territoire et de politique sociale de l'Etat de Genève en tant que détenteur de la puissance publique et celles qui lui incombent en sa qualité d'héritier de M<sup>me</sup> Lancoux.

### Décisions de la commission

L'entrée en matière a été acceptée par 10 oui (2 AdG, 2 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC) et 3 abstentions libérales.

Le titre et le préambule ont été adoptés par 10 oui (2 AdG, 2 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC) contre 3 abstentions libérales.

**Article 2** (indice d'utilisation du sol limité à 0,6) : 8 oui (2 PDC, 2 AdG, 2 S, 2 Ve) contre 4 non (3 L, 1 UDC) et 1 abstention radicale.

**Article 3** (degré de sensibilité II) : adopté à l'unanimité (13 voix).

**Article 4** (rejet des oppositions) : adopté à l'unanimité (13 voix).

**Article 5** (anciennement 4) : adopté à l'unanimité (13 voix).

Finalement, le vote d'ensemble a eu lieu en deux temps. Le projet de loi a, dans la séance du 6 mars 2002, été adopté à l'unanimité (2 AdG, 2 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC). Un deuxième vote est intervenu au début de la séance du 27 mars 2002 après l'audition tardive des opposants et alors que tous les commissaires n'étaient pas encore arrivés. Le projet a recueilli à cette occasion 7 oui (2 PDC, 2 S, 2 Ve, 1 UDC), 1 non libéral et 1 abstention libérale.

Au bénéfice de ces explications, la commission prie le plénum d'adopter le projet de loi dans les meilleurs délais.

### Annexes :

- *texte remis par les opposants lors de leur audition ;*
- *considérations sur le traitement des oppositions.*

# Projet de loi

## (8665)

### modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone de développement 4A)

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

#### Article 1

<sup>1</sup> Le plan N° 29176A-288, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 1<sup>er</sup> mars 2001, modifié le 14 novembre 2001, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone de développement 3 au chemin de Pinchat), est approuvé.

<sup>2</sup> 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

L'indice d'utilisation du sol est limité à 0,6.

#### Art. 3

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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A, créée par le plan visé à l'article 1.

#### Art. 4

Un exemplaire du plan N° 29176A-288 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

CAROUGE

Feuille Cadastre N° 39

Parcelle N° 2265

## Modification des limites de zones

Chemin de Pinchat

Zone de dév. 4A  
D.S. OPB II

Zone préexistante

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

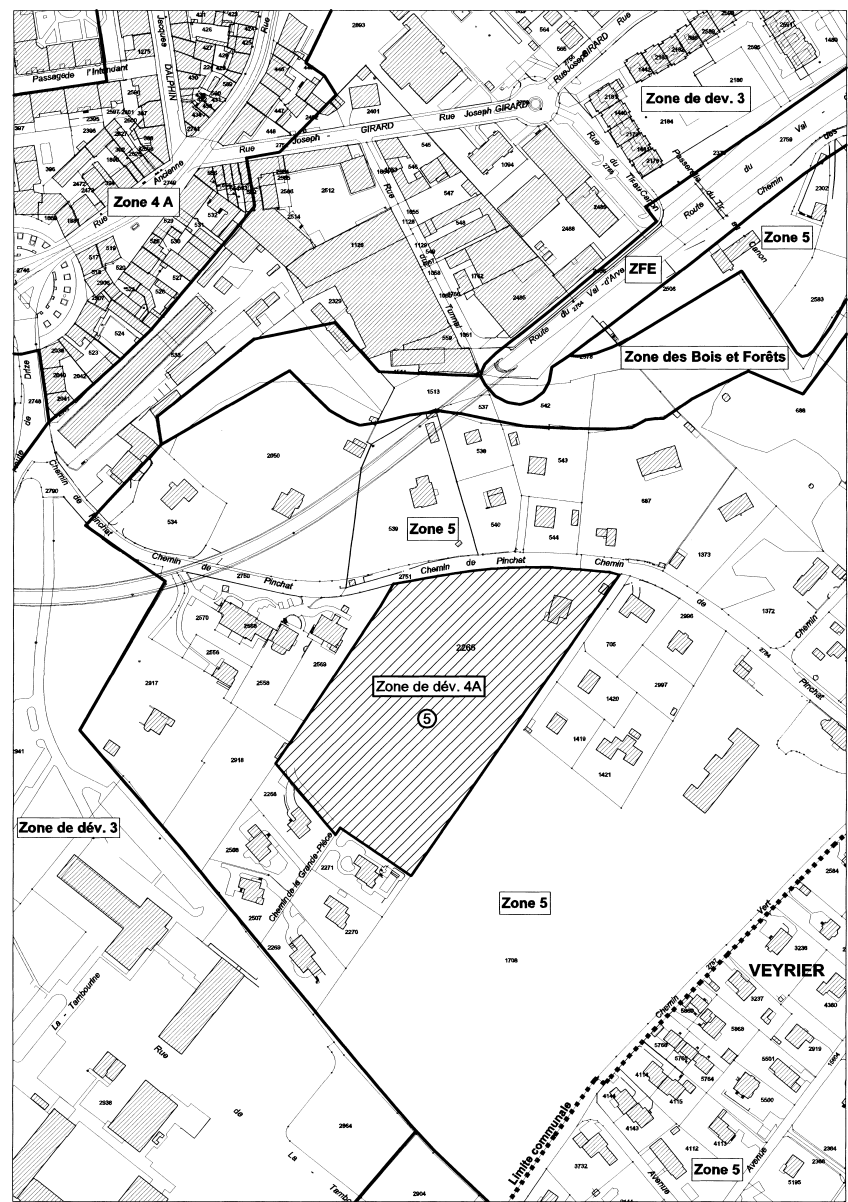
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

<b>Echelle 1:2500</b>		Date	01.03.01
		Dessin	XR
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Divers préavis techniques	30 mars 2001	XR
	Modif. / préavis municipal	14 nov. 2001	PN

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>08-00-08</b>	<b>CRG</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>288</b>	
Archives Internes	Plan N°
<b>7.5</b>	<b>29176 - A</b>
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	



## Traitement des oppositions

Par 2 lettres datées des 22 et 25 février 2002, reçues en Chancellerie le 26 février de la même année, M. et M<sup>me</sup> Raffaele Angelone, M. Alec Renaud Martin-Achard, M<sup>me</sup> Isabelle Martin-Achard Mollet, M. Dirk Eelbode, M<sup>me</sup> Sandrine Eelbode-Walrand, M. Christian Sciarini, M<sup>me</sup> Catherine Sciarini-Zambelli, M<sup>me</sup> Huguette Bauloz, M. Jean-Pierre Bauloz, M. Jean-François Sauthier, M<sup>me</sup> Tea Sauthier, M. Renaud De Haller, M<sup>me</sup> Renaud De Haller, M. Jacqueline Evrard, M. Roland Weil, M<sup>me</sup> Catherine Biner Bradley, M. Björn Krienke, M<sup>me</sup> Mary Krienke, M. Pierre Schmid, M<sup>me</sup> Caroline Schmid, M. Michel Nickles, M<sup>me</sup> Christine Nickles et l'Hoirie de M. Pierre Guinand, tous représentés par leur avocat M<sup>e</sup> Pierre Banna, ont déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan n° 29176A-288, visé à l'article 1 et mis en procédure d'opposition du 25 janvier au 25 février 2002.

M. et M<sup>me</sup> Jean-François et Tea Sauthier, ainsi que M. Renaud De Haller, figurant parmi les personnes précitées représentées par M<sup>e</sup> Pierre Banna, ont également déclaré faire opposition, par courriers individuels séparés des 20 et 21 février 2002.

Par lettre du 22 février 2002, reçue en Chancellerie le 26 février 2002, l'Association des intérêts de Pinchat a également déclaré former opposition à ce projet de loi.

M. Jean-Jacques Mégevand a déclaré former opposition contre ce projet de loi par courrier du 19 février 2002.

Enfin, par courrier du 25 février 2002, M. Heinz Widmer et M<sup>me</sup> Ursula Widmer, représentés par leur avocat, M<sup>e</sup> Pierre Daudin, reçu en Chancellerie le 26 février de la même année, ont également déclaré former opposition à ce projet de loi.



Conformément à l'article 16, alinéa 5, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30; ci-après LaLAT), 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'article 35, alinéa 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.

Il est constant que la plupart des opposants sont propriétaires d'un terrain sis à proximité du périmètre en cause ou résident sur une parcelle proche de celui-ci. De manière générale, ces opposants disposent donc de la qualité pour agir, à l'exception peut-être de M. Jean-Jacques Mégevand, dont la parcelle est la plus distante de ce périmètre. La question de la qualité pour agir de ce dernier peut toutefois rester ouverte, au vu de la réponse qui sera apportée au fond de l'opposition.

Quant à l'Association des intérêts de Pinchat, qui n'a pas communiqué ses statuts, elle apparaît plus comme une association d'intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné, assez circonscrit, que comme une association se vouant par but purement 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. C'est donc au titre d'une association dont les statuts prévoient la défense des intérêts de ses membres et dont la majorité aurait, à titre individuel, que la qualité pour agir peut lui être reconnue<sup>1</sup>.

Sous ces réserves, la question de la qualité pour agir des opposants sera admise. Déposées en temps utiles, ces oppositions sont en principe recevables à la forme.

---

<sup>1</sup> ATA Association des intérêts des Corbillettes, cons. 1 p. 6 ; ATF 113 Ib 365.

Au fond, il est tout d'abord observé que les opposants invoquent des griefs qui, en bonne partie, se recourent et portent sur un complexe de faits identiques. Il se justifie, par conséquent, de procéder à une jonction des causes, conformément à l'article 70 LPA<sup>2</sup>.

De manière générale, il sera observé que le plan visé à l'article 1 de la loi querellée s'inscrit dans le cadre d'une politique de densification des zones villas poursuivie de longue date, par le classement en 3<sup>e</sup> ou en 4<sup>e</sup> zone de parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension, objectif qui résulte aussi bien du plan directeur cantonal actuel que de celui de 1989.

En effet, les objectifs d'urbanisme définis dans le plan directeur de 1989, le concept de l'aménagement cantonal, adopté par le Grand Conseil le 8 juin 2000 ou encore le schéma directeur cantonal<sup>3</sup>, approuvé le 21 septembre 2001, de concert avec l'ensemble du plan directeur cantonal, prévoient que les grandes surfaces situées à l'intérieur de l'agglomération doivent être utilisées au mieux, car elles constituent le prolongement naturel de la ville. Dans un arrêt du 15 mai 2001, confirmé par jugement du Tribunal fédéral du 29 novembre 2001<sup>4</sup>, le Tribunal administratif<sup>5</sup> a relevé à juste titre que « *de telles densifications permettent en effet d'éviter de déclasser les terrains situés hors de la zone à bâtir, rares dans le canton de Genève. Pour les zones villas, les parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension feront l'objet d'un déclassement dans une zone plus dense (4B, 4A voire 3 de développement) chaque fois que les conditions s'y prêteront (Plan directeur cantonal du 15 septembre 1989, p. 132). Dans le même sens, l'objectif du concept précité est d'utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes, tout en veillant à conserver les qualités et la diversité des secteurs urbanisés et à respecter les sites de valeur. La préférence sera donnée aux solutions qui prévoient un usage mesuré du sol<sup>6</sup>* ». Selon le Tribunal fédéral, « *pour faire face aux besoins du marché du logement, il (est) conforme aux principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, notamment à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (cf. art. 1<sup>er</sup>, al. 1, LAT), de prévoir une occupation*

<sup>2</sup> Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (E 5 10 ; ci-après LPA).

<sup>3</sup> Cf. <http://www.geneve.ch/plan-directeur/welcome.2.html>.

<sup>4</sup> ATF du 29 novembre 2001 ; cause 1P.444/2001.

<sup>5</sup> ATA du 15 mai 2001, cons. 8, p. 15.

<sup>6</sup> [Http://www.geneve.ch/plan-directeur/consult-concept.asp?num=15](http://www.geneve.ch/plan-directeur/consult-concept.asp?num=15).

*plus dense des terrains ou des bâtiments déjà classés en zone à bâtir plutôt que d'étendre la superficie des zones à bâtir*<sup>7</sup>»<sup>8</sup>.

Le concept du plan directeur cantonal adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil, pour sa part, instaure le principe d'une « *densification différenciée des zones à bâtir* »<sup>9</sup>, ce qui signifie pour la couronne et la périphérie suburbaines :

« – *En périphérie urbaine: en 5<sup>e</sup> zone destinée aux villas, densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones* » (...).

– *Dans la zone de développement 3, située principalement dans la couronne suburbaine : poursuite d'une urbanisation prioritaire selon un plan concerté, en réalisant une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus, dans les sites qui s'y prêtent ; dans les sites sensibles, application de densités intermédiaires permettant des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes.*

– *Dans la zone 4A et 4A de développement, située dans la couronne suburbaine : respect, dans la mesure du possible, de l'indice usuel de 0,8* »<sup>10</sup>.

A cela s'ajoutent des motifs de politique sociale dont la pertinence est reconnue de longue date<sup>11</sup>. En 1990, le Tribunal fédéral rappelait encore que « *la crise du logement est, dans le canton de Genève, un phénomène notoire*<sup>12</sup> dont le législateur genevois a tenu compte dans le plan directeur cantonal ». Parlant alors d'un plan localisé de quartier adopté en zone de développement 3, le Tribunal fédéral exposait alors: « *le plan attaqué participe d'une politique générale de densification de la zone à bâtir qui ressort clairement du plan directeur cantonal et qui correspond à un **double intérêt public** : d'une part, elle permet de **ne point amputer davantage l'aire agricole déjà insuffisante***<sup>13</sup>, conformément à l'article 3, alinéa 2, lettre a LAT<sup>14</sup>; d'autre part, elle **rend possible la création de logements sociaux**

<sup>7</sup> (cf. ATF 119 Ia 300 consid. 3c p. 304; 113 Ia 266 consid. 3a p. 269; arrêt non publié du 31 mars 2000 reproduit in RDAF 2000 I 427, consid. 4b).

<sup>8</sup> Idem chiffre 3.

<sup>9</sup> Chiffre 2.12, p. 36 du concept ; également [Http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult\\_concept.asp?num=18](http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=18).

<sup>10</sup> [http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult\\_concept.asp?num=18](http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=18).

<sup>11</sup> ATF Dafflon du 14 novembre 1962, paru à l'ATF 88-I-248/259.

<sup>12</sup> Cf. ATF 113 Ia 269 cons. 3a.

<sup>13</sup> Idem.

<sup>14</sup> Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700).

*supplémentaires afin de répondre à une crise qui, les recourants ne le contestent pas, a pris une ampleur considérable »<sup>15</sup>.*

Loin d'avoir pris quelques rides, ces considérations sont, au contraire, d'une parfaite actualité et s'appliquent mutatis mutandis à la zone de développement 4A créée par l'article 1 de la loi querellée. En effet, après une très légère et relative accalmie vers le milieu des années 1990, la pénurie de logements, qui sévit depuis très longtemps à Genève, a repris de plus belle ces derniers temps.

---

<sup>15</sup> ATF du 9.10.1990, Association de sauvegarde des Mouilles c/ Conseil d'Etat genevois, cons. 3b, p. 7 et 9.

## ANNEXE 2

**Audition du mercredi 20 mars à 17 heures 15**  
**par-devant la Commission de l'aménagement du Grand-Conseil**

suite aux oppositions formées les 22 et 25 février 2002  
par MM. et Mmes ANGELONE, MARTIN-ACHARD, EELBODE,  
SIRIANI, BAULOZ, SAUTHIER, de HALLER, EVRARD, WEIL,  
BINER BRADLEY, KRIENKE, SCHMID, NIKLES et GUINAND,  
tous propriétaires, locataires et/ou habitants des logements  
sis immédiatement à proximité du périmètre concerné  
par le PL 8665

---

Afin d'éviter d'inutiles redites, les opposants prient respectueusement les membres de la Commission de l'aménagement de se référer à leurs oppositions au PL 8665.

Par souci de clarté, les opposants, aujourd'hui représentés par Mme Guinand, M. Eelbode, M. Sauthier ainsi que leur Conseil, Me Banna, reproduisent ci-après le plan de leur exposé de ce jour :

**Plan de l'exposé**

1. Introduction (Me Pierre Banna)
2. Des problèmes de circulation qu'entraînerait l'adoption du PL 8665  
(M. Jean-François SAUTHIER)
  - a) Le chemin de Pinchat figure à l'inventaire des voies de communication historiques (IVS) comme tracé historique d'importance nationale. Il ne peut en conséquence, en l'état, faire l'objet d'aucun élargissement ;
  - b) De nombreux accidents de circulation se sont produits sur le chemin de Pinchat, lequel n'est bordé que d'un seul trottoir, n'est pas équipé d'une piste cyclable, notamment pour les écoliers ; au surplus, les sorties débouchant sur le chemin de Pinchat sont d'ores et déjà extrêmement dangereuses dans la mesure où il n'y a aucune visibilité ;
  - c) La circulation sur le Rondeau de Carouge est d'ores et déjà rendue de plus en plus problématique du fait des nombreuses nouvelles constructions qui ont été ou sont en voie d'être érigées dans le secteur (immeubles sur les parcelles Batelle et la Tambourine) ;

- d) Aux heures de pointe, des bouchons se forment d'ores et déjà depuis le Rondeau de Carouge jusqu'à la parcelle visée par le PL 8665.

### 3. Infrastructures (M. Dirk Eelbode)

- a) Outre les problèmes de circulation, le périmètre concerné est arrivé à un point de rupture s'agissant des infrastructures. Le déclassement prévu par le PL 8665 viendrait encore empirer situation.
- b) Le Cycle de Pinchat, qui vient d'être agrandi, est d'ores et déjà saturé ; il en est de même s'agissant de l'Ecole primaire de la Tambourine ; au surplus, il n'existe que deux crèches totalement surchargées ;
- c) Le financement des nouvelles infrastructures qui seraient nécessaires pour permettre un déclassement de la parcelle LANCOUX n'est manifestement pas assuré, vu les problèmes financiers préoccupants auxquels doit faire face la commune de Carouge, ainsi que le départ de contribuables importants ;
- d) Les canalisations sur le chemin de Pinchat n'ont pas encore été mises en système séparatif ;

### 4. De la nécessité de protéger la maison de Maître, ainsi que la végétation sur la parcelle n° 2265 (Mme Bérengère Stahl-Guinand)

- a) La parcelle LANCOUX constitue un site de caractère patrimonial important, l'arborisation de cette parcelle ayant été retenue comme constituant un élément caractéristique du paysage ;
- b) La maison de Maître est recensée par le Service des sites depuis 1991 ; certaines associations de préservation du patrimoine sont en train d'étudier la possibilité de requérir le classement de ladite demeure ;
- c) En fonction de la qualité du site, notamment de son arborisation et de la qualité architecturale de la maison de Maître, les possibilités de construire sur cette parcelle apparaissent restreintes ; il s'avère incohérent aujourd'hui de prévoir, dans le cadre du PL 8665, une densification de 0,6 dans la mesure où une telle densification ne pourrait être envisagée qu'en abattant de nombreux arbres et, le cas échéant, en détruisant la maison de Maître initialement construite à Cologny en 1780, puis reconstruite sur le site en 1903 et vraisemblablement appelée à être classée.

## 5. Conclusions (Me Pierre Banna)

- a) L'ensemble des habitants de Pinchat sont très préoccupés par ce projet de déclassement en tant qu'il conduirait nécessairement à la rupture de l'équilibre d'ores et déjà précaire de la zone concernée (cf. ci-dessus problèmes liés à la circulation et aux infrastructures). Les habitants de Pinchat viennent de créer une association dont le but est de préserver en zone villa la parcelle LANCOUX ; cette association accueille en son sein, chaque jour, de nouveaux membres. A cet égard, le chef du DAEL a précisé dans un récent article de presse que l' « *on ne pouvait construire contre les gens* ».
- b) La préservation de la zone villa ne signifie pas forcément qu'il n'est pas possible de construire des logements sociaux. Dans leurs oppositions, les opposants ont précisé qu'une étude sérieuse pourrait permettre de conclure que, sans besoin de déclassement, un projet de construction en ordre contiguë ou sous forme d'habitat groupé, dont la surface de plancher habitable n'excéderait pas une densité de 0,4, pourrait s'avérer acceptable, dans la mesure où cette solution permettrait de préserver les arbres et la maison de Maître, ainsi que Mme Lancoux l'a souhaité dans le cadre de son testament ;
- c) Dans le cadre d'un consensus trouvé entre la population et les autorités, la construction de logements, notamment sociaux, pourrait être réalisée bien plus rapidement et sans amertume de part et d'autre ;
- d) Pour que la Commission de l'aménagement puisse apprécier d'elle-même les implications qu'entraînerait le déclassement prévu, les opposants sollicitent qu'une délégation de ladite commission effectue un transport sur place ;
- e) Enfin, comme sollicité dans leurs oppositions, les opposants sollicitent que l'acte de donation à l'Etat de Genève de la parcelle n° 2265 soit communiquée à la Commission de l'aménagement par le Conseil d'Etat.

\* \* \* \* \*