

*Date de dépôt: 21 janvier 2004*

*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 Cognoy (création d'une zone de développement 4B également destinée à des équipements publics) au lieu dit « La Louchette »**

### **Rapport de M. Gabriel Barrillier**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Présidée par M. René Koechlin, la Commission d'aménagement du canton a examiné ce projet de déclassement lors des séances des 26 novembre, 17 décembre 2003 et 7 janvier 2004 et ce, en présence de M. Laurent Moutinot, président du DAEL (séance du 7 janvier 2004), de MM. G. Gardet, responsable du service de l'aménagement, G. Gainon, attaché de direction, J.-C. Pauli, juriste au secrétariat général du DAEL, et Gilles Malhauser, directeur du SFPNP au DIAE. Les procès-verbaux ont été tenus avec précision par M<sup>me</sup> Delphine Binder.

### **I. Objet du projet de loi**

Une parcelle de 6190 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune de Cognoy, est actuellement classée en zone de développement 4B destinée à des équipements publics. A l'origine, elle était destinée à la réalisation d'une salle communale. La localisation de cet équipement ayant été modifiée, la commune a décidé de réaliser une crèche – éventuellement en collaboration

avec d'autres communes avoisinantes – et des appartements communaux à loyers modérés. L'objectif du projet de loi est donc de prévoir un déclassement qui permette la mixité entre les équipements publics (crèche) et la construction d'un petit bâtiment de logements à des prix abordables pour les habitants de la commune. Il faut noter qu'en 1998, le projet de loi de déclassement de la partie haute du périmètre prévoyait un déclassement « dans le but de construire des appartements bien situés à des prix abordables ». Or, ce ne fut pas le cas car les immeubles construits depuis lors sont en PPE et de très haut standing. Aussi, la commune, sur le périmètre dont elle est propriétaire, entend bien respecter les objectifs définis en faveur de logements à prix abordables. Le projet de la commune répond à cet objectif puisqu'il prévoit un immeuble destiné à la réalisation de 16 appartements de 4 à 5 pièces avec aide à la personne par la commune. Cela répondrait au manque d'appartements pour jeunes couples. Quant à la crèche-garderie, elle sera réalisée par les communes de Cogna et de Vandœuvre probablement. Ces deux réalisations sont bien situées, proches d'un arrêt de bus et à la jonction des villages intéressés.

## II. Auditions

*a) Audition du Conseil administratif de la commune de Cogna en les personnes de MM. Jean Murith, maire, et Roger Meylan, conseiller administratif (17 décembre 2003).*

Ils exposent que le Conseil administratif souhaite développer la commune par le sud et expliquent pour quelles raisons le projet de salle communale prévu au PL 9069 a été déplacé ailleurs et qu'il y a urgence à mettre à disposition de certains jeunes couples de la commune des appartements à prix abordables. La demande de logements de ce type est très importante puisqu'elle est passée de 20 à 130 selon les dernières estimations. Il serait donc logique de compléter l'offre de logements au sud du village qui comprend déjà des habitations alors que la future salle communale serait située au nord, proche de la mairie et de la salle communale existante. La commune souhaite aussi construire une crèche intercommunale en concertation avec Vandœuvre, Meinier et Choulex. Un PLQ a été déposé par la commune pour ces deux projets.

Invités à s'exprimer sur l'opposition des voisins et sur la mise en danger de la lignée de chênes bordant la parcelle au sud et le changement d'affectation (remplacement d'une salle communale par une crèche et des logements), les représentants de la commune soulignent que les nouveaux habitants, propriétaires de PPE de haut standing construits sur la partie nord

de la parcelle, avaient acquis leur appartement en sachant se trouver à côté d'une zone d'utilité publique. Les opposants ont été reçus par la commune qui a décidé de modifier le PLQ afin de tenir compte de leurs remarques. Le nouveau projet propose un front de l'immeuble moins important et le fait du toit plus bas. Sur le conseil du DAEL, la distance par rapport à la lignée de chênes – d'une valeur historique – a été éloignée et la partie basse du projet ne sera pas excavée afin de ne pas mettre en danger les racines des arbres. Le ruissellement des eaux destinées à irriguer ces arbres ne sera pas plus mis en danger par le projet de la commune que par les constructions des immeubles habités par les opposants.

***b) Audition des opposants, soit Me Manfrini, M. et M<sup>me</sup> Struye et MM. Fayion et Bouvier (17 décembre 2003).***

M<sup>e</sup> Manfrini rappelle que la parcelle visée par ce projet de loi est constructible et qu'elle est destinée à des équipements publics. Il précise que ses clients ne s'opposent pas à la réalisation d'une crèche, laquelle ne nécessiterait pas un déclassement. Les opposants remettent en cause le déclassement de la parcelle dans le but de construire non seulement la crèche mais également des logements, ce qui représente, à leurs yeux, une densification importante. Beaucoup plus importante aux yeux des opposants, serait la mise en danger de chênes centenaires figurant à l'inventaire fédéral des anciennes voies romaines. En fait, les clients de M<sup>e</sup> Manfrini s'opposent au projet pour le motif que ces constructions vont provoquer la mort de cette haie de chênes et que trois préavis négatifs ont d'ailleurs été délivrés par la direction du patrimoine et des sites, du groupe d'études aménagement de la CMNS et de la sous-commission nature et sites de la CMNS. Les opposants ont d'ailleurs commandité une expertise sur les conséquences négatives qu'aurait le blocage du ruissellement des eaux sur les chênes en raison de l'assèchement progressif des terrains. Enfin, les opposants estiment que le dimensionnement de la crèche ne correspond pas aux besoins de Coligny et de Vandœuvres qui seraient beaucoup plus importants que ceux prévus.

Répondant à l'un des commissaires, M<sup>e</sup> Manfrini assure que la seule préoccupation de ses mandants est « l'incompatibilité de la construction d'une crèche et de logements avec le site et ses chênes » et non pas, semble-t-il, l'arrivée de nouveaux habitants.

### III. Traitement des oppositions

Par lettre datée du 30 septembre 2003, reçue en Chancellerie le 3 octobre, M<sup>mes</sup> et MM. Gilbert Chomarat, Alan Mouawad, Michèle et Jean-François Peugeot, Diego Aponte, Faouazia Benouari, Susan et Bertrand Bornhauser, Nicole Azgour Dérpés, Jacqueline et Jean Souillard, Paul Epiney, Valérie Cheshinskiy, Sylvain Roditi, Suzanne et Christian Rondelet, Françoise Tavel, Codev Holding SA, Jean-Pascal Beyrard, Pierre-Alain Bloch, la société Tradevcogen SA, Mme et M. Jean Struye, ainsi que Manuel Bouvier, tous représentés par Me Pierre-Louis Manfrini, avocat, ont déclaré former opposition contre le projet de loi 9069 approuvant le plan N° 29282-516, visé à l'article 1, soumis à la procédure d'opposition du 10 septembre au 9 octobre 2003.

Conformément à l'article 16, alinéa 5 LaLAT<sup>1</sup>, 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.

Propriétaires de diverses parcelles voisines du périmètre du plan N° 29282-516, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux, les opposants ont a priori qualité pour s'opposer à l'adoption de celui-ci. Déposée en temps utile, l'opposition est dès lors recevable à la forme.

Au fond, le projet de loi litigieux a pour objectif d'ouvrir la zone de développement 4B destinée à des équipements publics qui régit le secteur considéré depuis le 22 janvier 1998, soit les 6190 m<sup>2</sup> environ de surface de la parcelle n° 1905, feuille 9, du cadastre de la commune de Cologny, aux affectations usuelles des zones de développement 4B, à savoir « *principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements* », comme en dispose l'article 19, alinéa 2, LaLAT.

Les opposants objectent que depuis janvier 1998, date de la dernière modification des limites de zones visant ce terrain, les circonstances ne se seraient pas sensiblement modifiées au sens de l'article 21, alinéa 2, LAT, ce qui empêcherait l'autorité de céans d'adapter le régime des zones du secteur concerné. Partant, cette dernière disposition, garante du principe de la sécurité du droit, serait violée par la modification des limites de zones litigieuse.

Comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi en cause, le motif du classement, effectué en 1998, de la parcelle concernée par celui-ci dans

---

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

une zone de développement 4B reposait, pour l'essentiel, sur l'idée de réaliser une salle communale sur ce terrain. Cette salle communale n'a toutefois pas été réalisée. La réflexion sur le développement du village, sur les circulations, sur les parkings et sur les chemins piétonniers, menée en particulier dans le cadre du projet de plan directeur communal en voie d'adoption par le Conseil d'Etat, a conduit à définir l'emplacement de la future salle communale au nord du village, sur une autre zone de développement existante, en relation directe avec la mairie et les locaux administratifs. Aujourd'hui la nécessité urgente de réaliser une crèche et des appartements communaux s'inscrit parfaitement bien dans ce périmètre. L'objectif est donc d'adapter le régime des zones régissant le secteur considéré pour y permettre la réalisation non seulement d'équipements publics, mais aussi de logements, le périmètre concerné apparaissant désormais mieux prédisposé à cet effet.

En outre, il y a lieu de tenir compte que, depuis 1998 jusqu'à aujourd'hui, la crise du logement s'est gravement accentuée. En effet, il ressort des arrêtés du Conseil d'Etat des 23 mars 1999 et 17 décembre 2003 déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qu'au 1<sup>er</sup> juin 1998, l'office cantonal de la statistique estimait le taux moyen de vacance à 1,69 %. Ce taux s'élevait même à 3,48 % pour la catégorie des logements de 1 et 2 pièces, soit un taux supérieur à celui de 2 %, en deçà duquel l'on doit considérer qu'il y a pénurie et que la loi précitée s'applique. Cinq ans plus tard, soit le 1<sup>er</sup> juin 2003, le même office estimait ledit taux de vacance à 0,17 %, la pénurie s'étendant très largement à toutes les catégories de logements.

L'arrivée de nouveaux habitants, dont les opposants, en rendant plus pressant le besoin de réaliser une crèche communale, la possibilité de réaliser une salle communale à un autre endroit que celui initialement prévu ainsi que l'accentuation de la crise du logement suffisent à considérer que les circonstances se sont sensiblement modifiées au sens article 21, alinéa 2, LAT, au point de permettre une adaptation nécessaire des limites de zones.

Infondé, ce grief doit donc être écarté.

Il en va de même en ce qui concerne l'argument d'une prétendue violation des règles en matière de hiérarchie des actes de planification. A cet égard, les opposants se méprennent sur la portée de l'article 11bis LaLAT. Il est vrai que cette norme impose aux communes d'établir un plan directeur communal, démarche actuellement en cours pour la commune de Cologny. Un tel plan, une fois adopté selon une procédure bien établie, n'est

véritablement obligatoire que pour la commune concernée et le Conseil d'Etat. Le Grand Conseil peut s'en écarter, pour autant qu'il invoque des motifs à cet effet et que la solution qu'il retient soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal (cf. art. 11 bis, al. 8 LaLAT). En tout état, l'article 11 bis LaLAT ne saurait être interprété en ce sens que le Grand Conseil soit empêché d'adopter toute modification des limites de zones concernant le territoire d'une commune tant et aussi longtemps que la commune concernée ne disposera pas d'un plan directeur communal approuvé conformément aux prescriptions de cette disposition. Attendu qu'au jour de la rédaction du présent rapport, aucun plan directeur communal n'a suivi toute la procédure prévue par cet article 11 bis LaLAT, cela reviendrait à priver, de fait, le Grand Conseil de l'exercice de ses prérogatives en matière de modification des limites de zones, et cela sur le territoire de tout le canton de Genève ! Une telle interprétation de cette disposition est insoutenable, non seulement en regard des intentions du législateur, mais aussi de son texte clair !

Au demeurant, le projet de loi litigieux a été élaboré, faut-il le rappeler, à l'initiative de la commune en application de l'article 15A, alinéa 3, LaLAT. Il est rigoureusement conforme (cf. fiche de coordination n° 2.04 de ce document) au plan directeur communal de Cologny, dans sa version adoptée le 15 mai 2003 par le Conseil municipal de cette commune et qui devrait bientôt être approuvée également par le Conseil d'Etat. C'est dire que le motif tiré d'une prétendue « violation des règles en matière de hiérarchie des actes de planification » est totalement infondé et doit être écarté.

Quant aux autres griefs invoqués par les opposants, ils ont pour dénominateur commun de reposer implicitement sur un statut dont ne dispose pas le plan de zones visé par le projet de loi litigieux, à savoir celui de fixer l'aménagement de détail du secteur considéré.

C'est ainsi très manifestement à tort que les opposants prétendent que le projet de plan de zones N° 29282-516 « prévoit d'affecter ce bien-fonds (parcelle n° 1905) à la construction tant d'une crèche de deux niveaux que d'un bâtiment à destination de logements de trois niveaux avec attique » (p. 4 de l'acte d'opposition) : un simple coup d'œil à ce plan permet de se rendre compte qu'il se contente de hachurer la parcelle 1905, sans prévoir ni bâtiment, ni dévestiture. Ce rôle reviendra au futur plan localisé de quartier qui matérialisera les objectifs de cette zone.

De manière générale, il y a lieu de rappeler qu'il n'appartient pas à un plan d'affectation général, tel le plan de modification des limites de zones querellé, de régler les questions liées à l'implantation des bâtiments ainsi qu'aux

voiries<sup>2</sup> : c'est là le rôle des plans localisés de quartier. Ces derniers, en zone de développement, sont obligatoires en vue de la délivrance de toute autorisation de construire<sup>3</sup>.

C'est donc en vain que les opposants invoquent l'existence d'une lignée de chênes centenaires figurant le tracé d'une ancienne voie romaine, à laquelle ils craignent que l'adoption du plan de zone visé par le projet de loi litigieux porte atteinte : il appartiendra au plan localisé de quartier appelé à matérialiser les objectifs du plan de zone litigieux de tenir compte de cette contrainte et de trouver les solutions urbanistiques adéquates.

C'est également en vain que les opposants invoquent divers préavis négatifs émanant notamment de la commission des monuments, de la nature des sites (ci-après : CMNS) et de la direction du patrimoine du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement. Bien qu'émis indistinctement pour la modification des limites de zones discutée et pour l'avant-projet de plan localisé de quartier N° 29283-516, ces préavis se réfèrent, dans leur substance, exclusivement à ce dernier. A noter que si l'on peut considérer que le préavis de la CMNS est obligatoire pour le projet de plan localisé de quartier précité, il est douteux qu'il le soit pour la modification des limites de zones litigieuse, qui ne prévoit, en elle-même, aucune construction précise susceptible de porter atteinte à la lignée de chênes centenaires dont il est question. Or, de jurisprudence constante, les préavis de la CMNS requis sans nécessité ont un poids moindre devant les juridictions de recours<sup>4</sup>, ce qui signifie que ces dernières ont toute latitude de s'en écarter au besoin.

Les griefs d'une prétendue violation des exigences tenant à la protection de l'environnement, d'une contrariété au plan directeur cantonal ainsi qu'aux préavis négatifs des commissions et services compétents, d'une violation de la LPMNS<sup>5</sup>, tous liés à la prétendue « *dépréciation par des implantations à l'effet perturbateur* » de ce « *patrimoine végétal qui marque fortement le paysage* » qu'entraînerait l'adoption du projet de plan de zone litigieux, lequel ne prévoit cependant l'implantation d'aucun bâtiment en particulier (!), sont donc dénués de tout fondement et doivent être écartés.

---

<sup>2</sup> Cf. ATA M., du 2.12.2003, cons. 8b, p. 12 et art. 13, alinéa 2 LaLAT.

<sup>3</sup> Cf. art. 2 LGZD.

<sup>4</sup> Cf. par exemple ATA ass. APV, du 9.05.2000.

<sup>5</sup> Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (RSG L 4 05 ; ci-après : LPMNS).

Enfin, l'argument selon lequel la parcelle 1905 serait intrinsèquement « *majoritairement inconstructible* », en raison des distances minimales à respecter entre les constructions et, d'une part, les limites de propriété (6 mètres), d'autre part, l'axe de la route communale du Guignard (15 mètres) et enfin le périmètre de protection des chênes, prescrites respectivement par les articles 34 LCI<sup>6</sup>, 11 Lroutes<sup>7</sup> et le règlement sur la conservation de la végétation arborée, du 27 octobre 1999 (RSG L05.04), ne saurait être suivi. La protection de la lignée d'arbres dont le maintien apparaît préoccuper les opposants se situe en bordure de la partie sud de la parcelle 1905. En règle générale, une distance équivalente au diamètre de la couronne des arbres suffit à protéger ces derniers. L'on ne saurait, dès lors, prétendre que la protection de ces arbres nécessite de rendre inconstructible toute la surface de cette parcelle ! Par ailleurs, l'instrument du plan localisé de quartier, obligatoire en zone de développement comme il a été dit plus haut, permet de déroger sans autre à l'interdiction générale de construire à une distance de moins de 15 m de l'axe d'une route communale (Cf. art. 11, alinéa 1 Lroutes).

En définitive, les arguments soulevés par les opposants ne démontrent pas en quoi le projet de loi querellé serait arbitraire ou insoutenable ou porterait une atteinte grave ou disproportionnée à leurs intérêts. Si un propriétaire n'a pas droit au maintien du régime des zones applicable à sa parcelle<sup>8</sup>, il en va de même, a fortiori, pour les voisins. En cette période de grave pénurie de logements, la création de zones de développement dévolues notamment à du logement est absolument prioritaire, même si cela peut entraîner certains inconvénients, non démontrés en l'espèce, pour les personnes résidant dans ou à proximité du périmètre en cause.

Au vu de ce qui précède, l'opposition est infondée et doit être rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

#### **IV. Débat en commissions et votes**

La question principale est de savoir si la construction de la crèche, d'un immeuble de 16 appartements et éventuellement d'une voie de dégagement sur la route de Vandœuvres va mettre en danger une lignée de chênes historiques en hâtant leur disparition puisque c'est là le motif principal d'opposition.

A ce sujet, le président du DAEL et ses collaborateurs confirment que le PLQ, déposé par le commune, a évolué et qu'il est actuellement en

---

<sup>6</sup> Loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; ci-après LCI).

<sup>7</sup> Loi sur les routes, du 28 avril 1967 (RSG L 1 10 ; ci-après Lroutes).

<sup>8</sup> ZBL 1984 327, cons. 4c *in fine*.



consultation auprès des services du département qui pourra tenir compte des divers préavis dont les opposants ont fait mention sur les mesures à prendre pour sauvegarder les arbres séculaires aux trois niveaux suivants :

- accès et dégagement par la route du Guignard au lieu de la route de Vandœuvres ;
- allonger encore la distance des constructions par rapport à la ligne des chênes ;
- alimentation hydrique des arbres.

Mise aux voix, l'entrée en matière est acceptée à l'unanimité des 14 commissaires présents (2 R, 2 PDC, 3 L, 2 V, 2 AdG, 3 S).

### ***Titre et préambule :***

Plusieurs commissaires ont émis quelques doutes sur la possibilité de construire plusieurs logements sur une zone de développement 4B également destinée à des équipements publics. Les représentants du département signalent que si le projet de construction était plus clair, il serait possible de créer deux zones distinctes, l'une pour du logement collectif, l'autre pour de l'équipement mais que, au vu de la situation, il était préférable de laisser le texte proposé tel quel, a fortiori en raison du fait que l'article 19, alinéa 2, LAT stipule que « la quatrième zone est destinée principalement aux maisons d'habitations comportant en principe plusieurs logements ».

***Le titre et le préambule ne sont pas modifiés.***

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité ;

L'article 2 est adopté à l'unanimité ;

L'article 3 (nouveau) libellé ainsi « l'opposition formulée par les propriétaires représentés par M<sup>e</sup> Manfrini est rejetée dans la mesure où elle est irrecevable pour des motifs exposés » est adopté à l'unanimité ;

L'article 4 (nouveau) : l'article 4 (ancien article 3) ne suscite aucune observation et est adopté à l'unanimité ;

**L'ensemble du projet est accepté à l'unanimité** des 14 commissaires présents, soit 2 R, 2 PDC, 3 L, 2 Ve, 2 AdG et 3 S.

## **Projet de loi**

**(9069)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Cologny (création d'une zone de développement 4B également destinée à des équipements publics) au lieu dit « La Louchette »**

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

### **Art. 1**

Le plan N° 29282-516, dressé par la commune de Cologny, le 20 décembre 2002, modifiant les limites de zones sur la commune de Cologny (création d'une zone de développement 4B également destinée à des équipements publics) au lieu dit « La Louchette », est approuvé. 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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone créée par le plan visé à l'article 1.

### **Art. 3**

L'opposition à la modification des limites de zones formées par M<sup>mes</sup> et MM. Gilbert Chomarat, Alan Mouawad, Michèle et Jean-François Peugeot, Diego Aponte, Faouazia Benouari, Susan et Bertrand Bornhauser, Nicole Azgour Dépés, Jacqueline et Jean Souillard, Paul Epiney, Valérie Cheshinskiy, Sylvain Roditi, Suzanne et Christian Rondelet, Françoise Tavel, Codev Holding SA, Jean-Pascal Beyrard, Pierre-Alain Bloch, la société Tradevcogen SA, M<sup>me</sup> et M. Jean Struye, ainsi que Manuel Bouvier, tous représentés par M<sup>c</sup> Pierre-Louis Manfrini, avocat, 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° 29282-516 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



# COMMUNE DE COLOGNY

Conseil administratif

## COLOGNY

Feuille Cadastre 9

Parcelle n° 1905

## LA LOUCHETTE

# Modification des limites de zones

Située à l'angle de la route de Vandoeuvres et la route du Guignard



**Zone de développement 4B également destinée à des équipements publics**



**Zone préexistante**

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

<b>Echelle 1 / 2500</b>		Date	20.12.2002
		Dessin	AP
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse préavis techniques	19 mars 2003	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>17 - 00 - 03</b>	<b>CLY</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>516</b>	
Archives Internes	Plan N°
<b>7.5</b>	<b>29282</b>
CDU	Indice
<b>7 1 1 . 6</b>	

