

*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**

<sup>1</sup> 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.

<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**

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



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

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

**GENTHOD**  
**VERSOIX**

Feuilles Cadastreales 3 et 6

Feuille Cadastreale 30

**EXTRAIT DU PLAN DES ZONES D'AFFECTATION**  
**PLAN INDICATIF**



ZONE FERROVIAIRE



ZONE AGRICOLE



ZONE DES BOIS ET FORETS



ZONE DE DEVELOPPEMENT 4A



ZONE 4B PROTEGEE



ZONE DE DEVELOPPEMENT 4B PROTEGEE



ZONE 5



ZONE DE DEVELOPPEMENT 5



ZONE PREEXISTANTE

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Vu :

Tribunal :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

<b>Echelle 1:2500</b>		Date	
		Genève	
<b>Modifications</b>			
Index	Objets	Date	Dessiné

Code DREZ	
Section / Sous-section cadastrale	Carte alphabétique
Code Aménagement (Caractère / Qualité)	
Plan N°	
Arbitres Intimes	
<b>7.5'1</b>	
CDU	
<b>711.6</b>	





## 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

Parcelle N° 947

Feuille cadastrale 3

Parcelles N° 4167 et 4315

Feuille cadastrale 20

## 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 PREEXISTANTE

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Vise :

Tiré(e) :

Adopté par le Grand Conseil le :

<b>Echelle 1 : 2500</b>		Date	8.11.2008
		Dessiné	JB
<b>Modifications</b>			
Index	Objets	Date	Dessiné
—	Système planimétrie technique	30.11.2007	JB

Code GRIC	
Relevé / Sous-relevé statistique	Code administratif
<b>22 - 00 - 00</b>	<b>GTD / VSX</b>
Code Aménagement (Commune / Canton)	
<b>520 / 541</b>	
Plan N°	Index
Archives Interne	<b>29159</b>
<b>7.1</b>	
Code	
<b>7 1 1.6</b>	



## **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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> et forment avec les bois existants une nouvelle zone d'une superficie totale d'environ 21 090 m<sup>2</sup> sur les parcelles n<sup>o</sup> 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<sup>os</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Sur la base de ces divers éléments, un premier projet de modification des limites de zones, portant le n<sup>o</sup> 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 m<sup>2</sup> (3200 m<sup>2</sup> + 9300 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> environ.
  - une zone de développement 4B protégée d'une superficie de 54 019 m<sup>2</sup> environ,
  - une zone agricole de 46 407 m<sup>2</sup> environ,
  - une zone des bois et forêts de 11 973 m<sup>2</sup> environ,
  - une zone ferroviaire de 1730 m<sup>2</sup> environ,
- couvrant au total une superficie de 123 684 m<sup>2</sup>.

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*

PL\_Genthod\_Annexe.xls  
 MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES N° 29159 - 520 - 541  
 LOI N°  
 LE GRAND MALAGNY

PARCELLES		ZONES EXIST.		ZONES FUTURES					BALANCE	
Fe	N°	SURFACE	ZONE 5	B + F	DEV. 4BPr	DEV. 4A	B + F	AGR.	FERROV.	BALANCE
3	Genthod 947	106'266 m <sup>2</sup>	94'585 m <sup>2</sup>	7'464 m <sup>2</sup> 731 m <sup>2</sup> 163 m <sup>2</sup> 3'323 m <sup>2</sup>	50'970 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2'070 m <sup>2</sup>	42'617 m <sup>2</sup>	1'489 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL 947</b>	<b>106'266 m<sup>2</sup></b>	<b>94'585 m<sup>2</sup></b>	<b>11'681 m<sup>2</sup></b>	<b>50'970 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>2'070 m<sup>2</sup></b>	<b>42'617 m<sup>2</sup></b>	<b>1'489 m<sup>2</sup></b>	<b>106'266 m<sup>2</sup></b>
30	Versois 4167	10'147 m <sup>2</sup>	10'147 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	8'526 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>	10'147 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL 4167</b>	<b>10'147 m<sup>2</sup></b>	<b>10'147 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>435 m<sup>2</sup></b>	<b>8'526 m<sup>2</sup></b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>221 m<sup>2</sup></b>	<b>10'147 m<sup>2</sup></b>
30	4315	7'271 m <sup>2</sup>	7'271 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2'984 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	458 m <sup>2</sup>	2'890 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL 4315</b>	<b>7'271 m<sup>2</sup></b>	<b>7'271 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>2'984 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>1'377 m<sup>2</sup></b>	<b>2'890 m<sup>2</sup></b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>7'271 m<sup>2</sup></b>
		<b>123'684 m<sup>2</sup></b>	<b>112'003 m<sup>2</sup></b>	<b>11'681 m<sup>2</sup></b>	<b>54'019 m<sup>2</sup></b>	<b>435 m<sup>2</sup></b>	<b>11'973 m<sup>2</sup></b>	<b>46'407 m<sup>2</sup></b>	<b>1'730 m<sup>2</sup></b>	<b>123'684 m<sup>2</sup></b>
					9'120 m <sup>2</sup> (existant)					
					21'093 m <sup>2</sup> total					