

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 12 décembre 2012*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création d'une zone 4B à destination d'Etats étrangers en vue de la construction d'une unique résidence, d'une zone 4B protégée, de deux zones de développement 4B, d'une zone des bois et forêts et abrogation d'une zone de développement 4B protégée) au chemin de Valérie / route de Pregny, lieu-dit « Chambésy-Dessus »**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan N° 29870-530, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 13 juin 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création d'une zone 4B à destination d'Etats étrangers en vue de la construction d'une unique résidence pour l'ambassade des Etats-Unis, d'une zone 4B protégée, de deux zones de développement 4B, d'une zone des bois et forêts et abrogation d'une zone de développement 4B protégée) au chemin de Valérie / route de Pregny, lieu-dit « Chambésy-Dessus », 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 Degré de sensibilité**

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 les périmètres de la zone 4B à destination d'Etats étrangers, de la zone 4B protégée et des deux zones de développement 4B, créées par la présente loi.

**Art. 3      Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29870-530 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

Certifié conforme  
La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

Office de l'urbanisme

Direction des plans d'affectation et requêtes

## PREGNY-CHAMBÉSY

Feuilles Cadastreales : 10,18

Parcelles N<sup>os</sup> : 240, 241, 242, 254, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 586, 1023, 1091, 1092, 1464, 1494, 1609, 1704 dp, 1746, 1801, 1817, 1848, 2005, 2007, 2123, 2124, 2125  
Pour partie : 1114, 1702 dp

## Modification des limites de zones

Chemin de Valérie / Route de Pregny  
Lieu-dit "Chambésy-Dessus"

-  Zone 4B à destination d'Etats étrangers en vue de la construction d'une unique résidence  
D.S. OPB II
-  Zone 4B protégée  
D.S. OPB II
-  Zone de développement 4B  
D.S. OPB II
-  Zone des bois et forêt
-  Abrogation de la zone de développement 4B protégée

## PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

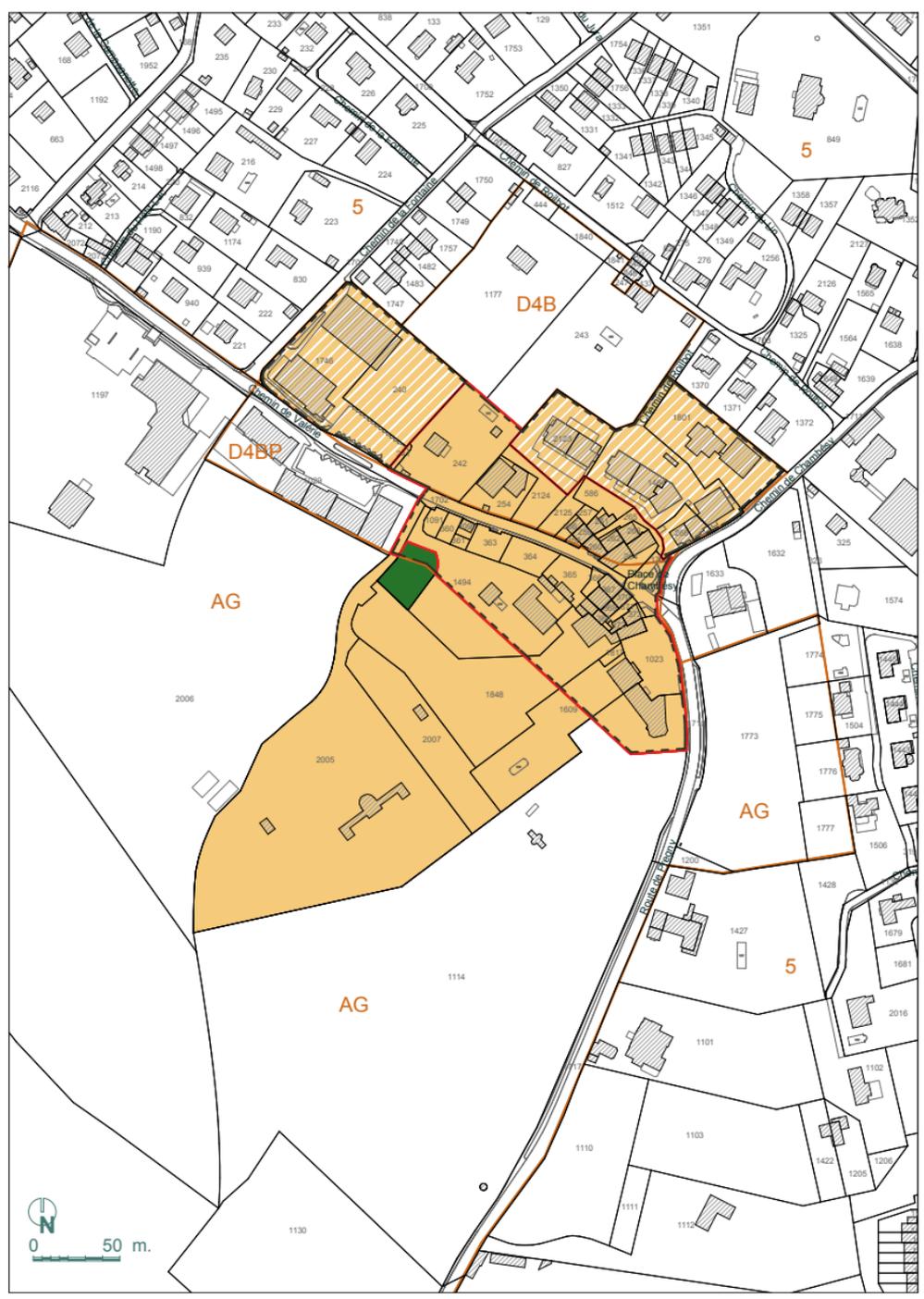
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b>	<b>1 / 2500</b>	Date	13.06.2011
		Dessin	MP
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Modif. périmètre suite ET et CA	25.01.2011	AVu
	Modif. affectation suite ET et CA	25.01.2011	AVu
	Mise à jour légende	24.09.2012	FaD

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>34 - 00 - 019</b>	<b>PCY</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>530</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>29'870</b>
CDU	Indice
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Situation du périmètre**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones N° 29870-530 est situé de part et d'autre du chemin de Valérie et à l'ouest de la place de Chambésy, feuilles cadastrales n<sup>os</sup> 10 et 18 de la commune de Pregny-Chambésy.

La modification des limites de zones porte sur deux secteurs distincts du point de vue de l'occupation du sol.

Le premier périmètre situé au sud-ouest concerne des parcelles en zone agricole et le second périmètre situé au nord-est concerne des parcelles en zone de développement 4B protégée.

Les parcelles sises en zone agricole ont été désassujetties de la loi fédérale sur le droit foncier rural, du 4 octobre 1991 (LDFR).

Conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT), 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (LPromAgr), et 35 de son règlement d'application, du 6 décembre 2004 (RPromAgr), une compensation financière de ces surfaces sera versée au fonds de compensation agricole.

### **2. Objectifs généraux**

Le présent projet de modification des limites de zones propose de modifier la zone agricole en zone 4B à destination d'Etats étrangers en vue de la construction d'une unique résidence pour l'ambassade des Etats-Unis et en zone des bois et forêts selon le constat de nature forestière, ainsi que d'abroger la zone de développement 4B protégée au profit d'une zone 4B protégée ordinaire et de deux zones de développement 4B correspondant à l'affectation effective du sol.

### **3. Description du périmètre**

#### *Secteur sud-ouest*

D'une superficie d'environ 26 250 m<sup>2</sup>, ce secteur comprend 5 parcelles actuellement en zone agricole et appartenant à des propriétaires privés. Ce

secteur n'a plus de vocation agricole affirmée et ne présente plus d'enjeux majeurs dans ce domaine pour les années à venir.

La végétation est marquée par la présence d'une allée d'arbres de haute tige (type épicéa, pins, peupliers) et par des haies.

Un constat de nature forestière a été effectué et publié dans la FAO le 15 mai 2008. Il est aujourd'hui en force (2008-16) et concerne un petit massif boisé sur la parcelle N° 1494.

Les parcelles n<sup>os</sup> 1609, 1848 et 1494 (pour partie) comprennent pour l'essentiel des jardins se situant dans la partie arrière des bâtiments construits le long du chemin de Valérie.

Les parcelles n<sup>os</sup> 2005 et 2007 sont constituées d'un jardin à la française devant lequel une serre a été édifiée en 1925. Deux petites constructions annexes, dont l'une est destinée à une habitation et l'autre est une construction secondaire, bordent le jardin aux extrémités nord-est et sud-ouest. Le terrain est bordé de grands arbres formant une haie quasi continue. Il en résulte une situation assimilable à une grande clairière. La serre et les deux pavillons ne sont pas d'une qualité justifiant leur inscription dans le recensement architectural portant sur la commune.

La mise en vente de la propriété principale formée des parcelles N<sup>os</sup> 2005 et 2007 a suscité l'intérêt de la mission des Etats-Unis d'Amérique auprès de l'ONU, qui a vu l'opportunité de construire en lieu et place de la serre, une résidence pour l'ambassadeur des Etats-Unis.

L'unique chemin d'accès permet un contrôle aisé, ce qui faciliterait la gestion des environs liés à la sécurité, et le site lui-même est de grande qualité. A la suite d'entretiens avec les représentants du Département fédéral des affaires étrangères (DFAE), plus particulièrement la mission suisse auprès de l'ONU, la mission des Etats-Unis d'Amérique a signé, le 10 mai 2010, une lettre d'engagement en vue d'acquérir les terrains.

Au terme de rencontres avec les autorités cantonales, il a été décidé de soutenir le projet par la mise en place du présent projet de modification des limites de zones, une dérogation en application de l'art. 27 LaLAT n'étant pas envisageable.

Le projet de construction a par ailleurs été déposé le 21 février 2011 sous la forme d'une demande de renseignement (DR 18 354). La DR a été acceptée le 22 juillet 2011, en vue de la construction d'une résidence, d'une serre et la modification des aménagements extérieurs.

### *Secteur nord-est*

D'une superficie d'environ 26 850 m<sup>2</sup>, ce périmètre est constitué d'une cinquantaine de parcelles actuellement situées en zone de développement 4B protégée. La majorité de ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés; six d'entre elles sont en mains de la commune. Le projet de modification des limites de zones inclut également deux parcelles faisant partie du domaine public communal (n° 1702 pour partie et n° 1704).

Le présent projet prévoit la création d'une zone 4B protégée pour le noyau historique de Chambésy, et la création de deux zones de développement 4B pour les parcelles environnantes où sont construits des bâtiments récents.

Sur les parcelles faisant partie du noyau historique de Chambésy, l'essentiel des bâtiments, de type villageois, datent d'avant 1919. Ils sont donc conformes à la zone 4B protégée que le projet propose.

A noter que selon l'inventaire ISOS (inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse), le périmètre se caractérise par un nombre réduit d'espaces intermédiaires le long du chemin de Valérie et l'absence de toute place véritable. L'ensemble de ces bâtiments est encore proche du type rural avec des constructions à l'ouest de la route, datant largement du 18<sup>ème</sup> siècle et les dépendances de la propriété Rothschild du 19<sup>ème</sup> siècle.

Ce constat a conduit à préconiser l'abandon de la zone de développement de façon à ne laisser subsister que la zone 4B protégée, correspondant au régime prévalant sur la majeure partie du centre du village de Chambésy. La prépondérance du point de vue patrimonial justifie l'abandon de la notion de développement.

Pour les parcelles voisines, actuellement en zone de développement 4B protégée, mais dont les constructions sont récentes, le projet propose l'abandon de la protection, avec la création d'une zone de développement 4B.

#### **4. Conformité aux planifications directrices**

Le plan directeur cantonal (PDCant), mis à jour en 2010 et approuvé par le Conseil d'Etat le 6 octobre 2010 et par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), le 31 mars 2011, mentionne sur ce secteur des pénétrantes de verdure à développer en relation avec le village de Pregny-Dessus et la commune du Grand-Saconnex.

Cependant, le périmètre de la modification des limites de zones se situe à proximité du secteur de Tournay qui est défini comme périmètre d'extension urbaine dans le projet de PDCant 2030 (fiche A04, avec pour objectif de gérer l'évolution des villages, soit une densification ponctuelle des noyaux villageois et une utilisation optimale de la zone à bâtir).

Il faudra notamment veiller à respecter les caractéristiques du lieu et des plantations existantes, en respect des objectifs défini dans la fiche C04 du projet de PDCant 2030 (construire une politique du paysage).

Le plan directeur communal de Pregny-Chambésy (PDCom), adopté par le Conseil municipal le 22 mai 2007, puis approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2007, indique que dans le secteur nord des aménagements des espaces publics seront engagés et les centralités renforcées. Le secteur sud-ouest est inventorié comme une zone dont les qualités paysagères sont à préserver.

## **5. Circulation, accessibilité et équipements du secteur**

Ces deux secteurs sont desservis par le chemin de Valérie. Les transports publics genevois ont deux lignes passant le long du chemin de Valérie : les lignes V et Z.

A proximité du périmètre se trouvent des équipements urbains, soit la salle communale, l'école de la Fontaine, des commerces et des activités.

## **6. Nuisances sonores**

### *Bruit routier*

Le cadastre du bruit du trafic routier indique, le long du chemin de Valérie, une exposition maximale de 65 dB(A) de jour et de 47 dB(A) de nuit. Les valeurs relevées sont conformes aux valeurs limites d'immission.

### *Bruit des avions*

Les courbes de bruit aérien indiquent des valeurs limites d'exposition comprises entre 54 et 56 dB(A) de jour, entre 45 et 47 dB(A) pour la 1<sup>ère</sup> heure de la nuit de 22h à 23h00, soit inférieures aux valeurs de planification.

## **7. Degré de sensibilité au bruit**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone 4B à destination d'Etats étrangers en vue de la construction d'une unique résidence pour l'ambassade des Etats-Unis, de la zone 4B protégée et des deux zones de développement 4B créées par le présent projet de loi.

## **8. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 27 avril au 30 mai 2012 n'a suscité aucune observation. Le Conseil municipal de la commune de Pregny-Chambésy a par ailleurs donné le 16 octobre 2012, par 8 oui, 5 non et 2 abstentions, un préavis favorable au présent projet de loi.

## **9. Conclusion**

Le présent projet de modification des limites de zones prévoit la création :

- d'une zone 4B à destination d'Etats étrangers en vue de la construction d'une unique résidence pour l'ambassade des Etats-Unis, d'une superficie d'environ 25 700 m<sup>2</sup>;
- d'une zone 4B protégée, d'une superficie d'environ 18 500 m<sup>2</sup>;
- de deux zones de développement 4B, d'une superficie totale de 14 775 m<sup>2</sup> (6 775 m<sup>2</sup> et 8 000 m<sup>2</sup>);
- d'une zone des bois et forêts, d'une superficie d'environ 760 m<sup>2</sup>.

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