

*Date de dépôt : 16 septembre 2013*

## **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 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 »**

### **Rapport de M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M. François Lefort, a examiné ce projet de loi lors de sa séance du 4 septembre 2013, en présence de M. François Longchamp, conseiller d'Etat, président du DU, de M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction, Office de l'urbanisme, et de M<sup>me</sup> Anne Vuichard, cheffe de service au secteur Arve-Lac, direction des plans d'affectation et requêtes, Office de l'urbanisme.

Le procès-verbal a été tenu avec précision par M<sup>me</sup> Amandine Duperrier, à qui vont les remerciements du rapporteur.

### **Présentation du projet de loi par M<sup>me</sup> Anne Vuichard, cheffe de service au secteur Arve-Lac, direction des plans d'affectation et requêtes, Office de l'urbanisme**

M<sup>me</sup> Vuichard indique en préambule que ce PL a obtenu l'accord de la commune de Pregny-Chambésy. Le présent projet de loi présente deux secteurs distincts du point de vue de l'occupation du sol. Le premier

périmètre (26 250 m<sup>2</sup>) est situé au sud-ouest et concerne cinq parcelles en zones agricoles. Le deuxième périmètre (26 850 m<sup>2</sup>) est situé au nord-est et concerne une cinquantaine de parcelles en zone de développement 4B protégée. Elle précise que le secteur sud-ouest n'a plus de vocation agricole et ne présente pas d'enjeux majeurs dans ce domaine pour les années à venir. Elle indique que l'origine de ce projet est issue d'une demande de renseignement (18 354) déposée en février 2011 qui concernait la construction d'une résidence d'ambassadeur et d'une serre, avec la modification des aménagements extérieurs. Cette demande a été acceptée le 22 juillet 2011, et il était mentionné qu'une demande définitive d'autorisation de construire ne serait délivrée qu'après la modification des limites de zones, puisque la parcelle concernée est aujourd'hui en zone agricole.

M<sup>me</sup> Vuichard répète que le projet prévoit donc : la modification de 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 (25 700 m<sup>2</sup>) et en zone des bois et forêts (760 m<sup>2</sup>) selon le constat de nature forestière, ainsi que l'abrogation de la zone de développement 4B protégée au profit d'une zone 4B protégée ordinaire (18 500 m<sup>2</sup>) et de deux zones de développement 4B (14 775 m<sup>2</sup>) correspondant à l'affectation effective du sol. Elle indique que le projet est conforme aux planifications directrices. Le plan directeur cantonal mentionne qu'il y a, sur ce secteur, des pénétrantes de verdure à développer en relation avec le village de Pregny-Dessus et la commune du Grand-Saconnex. En revanche, elle indique que ce secteur se trouve dans le périmètre du secteur de Tournay, qui est défini comme un périmètre à analyser au niveau du plan directeur cantonal 2030. Elle ajoute que, par rapport au plan directeur communal, c'est un secteur inventorié comme un secteur à fortes qualités paysagères, dont il faudra veiller à la préservation.

Concernant la procédure, M<sup>me</sup> Vuichard explique que, avant que le Conseil municipal de la commune ne donne un préavis favorable à ce projet de loi le 16 octobre 2012 (8 oui, 5 non et 2 abstentions), il a d'abord fait un vote négatif en 2011, principalement pour des questions d'accessibilités au secteur et par rapport à des mesures de sécurité (à cause de la résidence de l'ambassadeur). Elle indique que l'enquête publique ouverte du 27 avril au 30 mai 2012 n'a suscité aucune observation. Elle précise encore que la procédure d'opposition a été ouverte en janvier 2013 et qu'il n'y a eu aucune opposition.

Le président demande quelle est la parcelle dévolue pour la résidence de l'ambassadeur américain.

M<sup>me</sup> Vuichard indique que ce sont les parcelles 2005 et 2007.

Un député (S) demande pourquoi il y a le déclassement d'une zone de développement pour la mettre en zone ordinaire, puisque la zone reste en 4B protégée. En quoi le passage de cette en zone en zone ordinaire est une plus-value pour ce projet ? M<sup>m</sup>c Vuichard indique tout d'abord qu'il s'agit d'un toilettage voulu par la commune. S'agissant d'une zone déjà développée, on pourra se passer de plans localisés de quartier pour de nouveaux projets.

Une député (UDC) s'enquiert de l'accès à la future résidence de l'ambassadeur. M<sup>m</sup>c Vuichard explique que l'accès se fera par un chemin se situant à gauche de la parcelle 2005. Elle ajoute que le mandataire a indiqué à la commune qu'il n'y aurait pas de trafic supplémentaire lié à la présence de la résidence, puisqu'il sera construit un parking supplémentaire, et qu'il n'y aura pas de mesures de sécurités irraisonnables à prendre.

Un député (L) pense que le passage de la zone de développement en zone ordinaire est un bon toilettage, car il est bien de ne pas avoir des zones de développement en zone protégée : soit c'est une zone de développement, soit c'est une zone protégée, mais, en général, il y a rarement les deux. Il trouve qu'il faut être favorable à l'implantation des ambassades sur le territoire. Il demande si c'est une résidence pour l'ambassadeur américain ou l'ambassade américaine. M<sup>m</sup>c Vuichard répond que c'est la résidence de l'ambassadeur/ambassadrice américain/e.

### **Audition de M. Philippe Schwarm, conseiller administratif de la commune de Pregny-Chambésy**

M. Schwarm précise qu'il parle en tant que représentant de la commune de Pregny-Chambésy. Il répète le but du projet, à savoir la modification de 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, et l'abrogation de la zone de développement 4B protégée au profit d'une zone 4B protégée ordinaire et de deux zones de développement 4B.

Il indique que le projet sur le périmètre sud-ouest a provoqué beaucoup de débats au sein de la commune. Il rappelle que Chambésy abrite plusieurs résidences d'ambassadeurs de différents pays. Il indique qu'il y a eu des contacts avec le promoteur du projet, et il signale que la parcelle concernée par la future résidence est déjà louée par les Etats-Unis (contrat de dix ans, à renouveler tous les cinq ans). Il explique que la commune a demandé et obtenu beaucoup de garanties concernant cette résidence, afin d'éviter que les promeneurs de la campagne de Tournay (qui jouxte la parcelle de la future résidence) se retrouvent avec un mur de deux mètres et des fils barbelés, par

exemple. Le Conseil municipal a donc décidé de coopérer, avec ces garanties (écrites, verbales). Il précise qu'il n'y aura donc que la résidence de l'ambassadeur. Il ajoute que la commune a demandé aussi des garanties par rapport aux accès, afin qu'il n'y ait pas trop de trafic au cœur du village et qu'il n'y ait pas trop de mesures (fermetures de chemins, etc.) si la situation internationale devait se péjorer.

Une députée (UDC) demande si le chemin qui longe la parcelle 2005 (à gauche) est aujourd'hui emprunté par les promeneurs. M. Schwarm indique que les promeneurs peuvent se balader sur un bout du chemin, mais qu'ils arrivent de toute façon dans un cul-de-sac (à l'entrée de la propriété où il y aura la résidence). Il souligne que personne ne s'y aventure donc pas vraiment aujourd'hui. Il ajoute qu'il y a un sentier (sentier des Ecrevisses, qu'on ne voit pas sur la carte), qui se trouve en pleine campagne et qui est emprunté par les villageois. Il précise que, depuis ce sentier, on voit la parcelle de la future résidence qui est aujourd'hui entourée par des haies. Il indique que la résidence ne posera pas de problème, sauf s'il devait y avoir un mur de deux mètres, ce qui dénaturerait le site. Mais il répète que la commune a eu des garanties concernant cette problématique.

La même députée demande s'il n'aurait pas mieux valu faire la zone constructible un peu en retrait du chemin de campagne, au cas où un mur serait construit (puisque la zone deviendra constructible), afin que la vue soit quand même un peu préservée. Selon M<sup>me</sup> Vuichard mettre la zone constructible en retrait ne changerait rien, car cela ne les empêcherait pas de construire un mur. Cependant, elle signale que c'est au niveau de l'autorisation de construire qu'une intervention pourra être faite si l'ambassadeur veut un jour mettre un mur.

M. Longchamp confirme qu'une telle garantie n'a pas été déposée parce que le projet est au stade des modifications de zones. Il indique que la commune de Pregny-Chambésy est très attentive à ce genre de choses, car il y a déjà eu un précédent avec un autre pays concernant cette problématique. Il répète que c'est au niveau de l'autorisation de construire que le département pourra veiller à ce que les promoteurs ne fassent pas tout ce qu'ils souhaitent. Il ajoute que le département est cependant également prisonnier de mesures de sécurité décidées au niveau fédéral (degré de risque du bâtiment est calculé en fonction de l'occupant). M. Schwarm explique que, dans le cadre de la demande de complément, la commune a demandé des schémas-photos s'agissant des aménagements extérieurs, des prescriptions de sécurité, des clôtures, etc., afin qu'elle ait une garantie. Il souligne que les Etats-Unis leur ont fourni un dossier complet avec des photos-montages sur ce qu'ils envisagent de faire.

Un député (S) indique qu'il y a un certain nombre de parcelles, sur le chemin de Valérie, qui ne sont pas pour l'instant bâties. Il explique que ces parcelles sont aujourd'hui en zone de développement et que le projet ferait que les règles de la zone de développement ne s'appliqueraient pas aux futurs bâtiments qui seraient construits sur ces parcelles. Il demande en quoi ce changement serait opportun. M. Schwarm indique que l'une des deux parcelles a été dernièrement rachetée par un propriétaire qui va bientôt déposer un projet. Au niveau des parcelles vacantes, il ajoute que quelques-unes de ces parcelles appartiennent à des privés et que la commune pourrait avoir un droit de préemption sur ces zones si elles venaient à être à vendre, afin de faire du logement.

Le député (S) rappelle qu'avec ce projet de loi, la commune ne pourrait plus faire cela, puisque la zone va être déclassée en zone ordinaire. Le conseiller administratif précise que la zone dont il vient de parler est hors-secteur.

M<sup>me</sup> Vuichard précise que, concernant le centre, le déclassement en zone ordinaire est effectué pour garder le noyau historique, afin que les nouvelles constructions puissent bien s'intégrer et ne dévalorisent pas le secteur. Il s'agit de protection du patrimoine.

Un commissaire (R) demande ce qu'implique une zone 4B à destination d'Etats étrangers en vue de la construction d'une unique résidence et ce qui différencie cette zone d'une zone 4B protégée. Selon M. Schwarm il s'agissait d'une requête de la commune, afin de garder le caractère exceptionnel de ce déclassement: le déclassement de cette zone est uniquement fait pour y construire une seule résidence, et non pas deux ou trois supplémentaires dans le futur. Il rappelle que la parcelle est louée et que si les Etats-Unis partent, le propriétaire de la parcelle ne pourra rien faire de plus. M. Longchamp confirme que cette modification de zone a été faite sur mesure, afin d'aller dans le sens des préoccupations de la commune et du département. Il précise que la seule garantie qui ne peut pas être donnée est le fait que les Etats-Unis pourraient quitter la parcelle et que cette dernière ne pourrait être occupée que par une autre mission; en aucun cas cette maison pourrait être utilisée à d'autres fins que celles de la zone.

Un député (Ve) demande si cette zone est uniquement faite pour les Etats-Unis ou bien si ce genre de zone a déjà été utilisé pour les autres résidences d'ambassadeurs d'autres pays qui sont également sur la commune de Pregny-Chambésy. Le Conseiller administratif répond qu'il s'agit d'une zone unique entièrement nouvelle. Il précise que la plupart des résidences d'ambassadeurs sont en zone 5.

Un commissaire (L) rappelle que la résidence sera construite sur les parcelles 2005 et 2007. Il demande ce qu'advientra des trois autres parcelles concernées par ce déclassement. M. Schwarm explique que les trois autres parcelles ont été incluses dans la dénomination d'« unique résidence », afin de cloisonner le périmètre : si l'une des trois parcelles étaient un jour rachetées, le fait d'avoir utilisé les termes d'« unique résidence » empêcherait la construction d'autres résidences sur ces parcelles. Le député (L) comprend que c'est donc pour rattacher la zone de la résidence au village et qu'il n'y a pas de constructibilité possible sur ces trois parcelles qui se trouvent entre le village et les deux parcelles de la résidence. M. Schwarm répond affirmativement, ces trois parcelles deviennent donc inconstructibles, même si elles sont en zone 4B.

Un député (MCG) souhaiterait savoir si la commune serait entrée dans la même dynamique, s'il s'était agi d'un autre pays que les Etats-Unis (pays africain ou sud-américain, par exemple). Selon M. Schwarm, la commune a été très stricte dans le traitement du dossier, comme pour d'autres pays. Toutefois, il ajoute ne pas pouvoir se prononcer sur la façon dont la Confédération a traité ce dossier.

## **Discussion**

A propos de la zone nord-est du PL 11091, un député (S) estime que la zone devrait rester une zone de développement pour les nouvelles constructions. Il voit ainsi d'un mauvais œil le fait que le projet sur la zone sud-ouest soit recoupé dans un même projet de loi que le projet sur la zone nord-est. Il signale être favorable au déclassement de la zone agricole pour la construction de la résidence de l'ambassadeur des Etats-Unis, car il considère qu'il faut soutenir la. Il trouve inopportun que des promoteurs puissent se dispenser, dans de futurs projets de constructions, des règles qui s'appliquaient jusqu'à aujourd'hui sur ces parcelles-là.

M. Longchamp explique que ces modifications de zones ont été présentées globalement, car il y a une unité de matière entre les différentes zones (au niveau des terrains). Il ajoute que la commune a des chantiers en cours en matière de logement. Le député (S) a le sentiment que le département permet aux promoteurs de se soustraire à un régime de zone qui prévoyait un mécanisme de contrôle des loyers et que ce changement de zone se fait peu de temps avant un projet de construction. Il y voit donc une forme de syndicalisme, ce qui ne lui plaît pas. Il demande si l'enquête publique a été faite. M. Pauli répond affirmativement et ajoute que la procédure d'opposition a également été faite.

Le député (S) aimerait savoir si cela nécessiterait une nouvelle mise en enquête publique, dans le cas où il déposerait un amendement pour revenir sur le déclassement de ce périmètre-là (pour rester dans la zone actuelle), ceci sans toucher à la zone correspondant à la résidence de l'ambassadeur. M. Pauli demande si le député (S) souhaite la suppression de l'abrogation de la zone de développement 4B protégée. Le commissaire répond par la positive. Il précise qu'il demande cela afin d'avoir l'avis sur la question pour ne pas bloquer le projet de construction de la résidence de l'ambassadeur. Pour M. Pauli ce serait une modification importante, qui pourrait avoir des répercussions sur les autres aménagements prévus. Comme cette zone ne pourrait pas être détachée, puisqu'il y a une imbrication de plusieurs zones, il pense qu'il faudrait donc une nouvelle enquête publique.

Un député (MCG) demande le nom du promoteur pour la résidence de l'ambassadeur. M. Longchamp répond que le promoteur est M. Anderson, qui n'est pas connu sur le territoire genevois. M<sup>me</sup> Vuichard ajoute que le mandataire est M. Marmet, de M Architecture, société sise à Genève, et que le requérant est la Mission permanente américaine.

Le député (S) indique que, vu le risque indiqué par le département, il ne va pas proposer d'amendement formel pour modifier ce projet de loi, compte tenu de ses enjeux concernant la Genève Internationale. Toutefois, il trouve que la démarche a été plus que cavalière, et il espère que le département ne fera plus ce genre de changements, qui ne se justifient par aucune politique publique.

## Votes

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11091.

**Pour :** 11 (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC)

**Contre :** 1 (1 MCG)

**Abstentions :** 2 (2 S)

*L'entrée en matière du PL 11091 est acceptée à la majorité.*

Le président met aux voix le titre et le préambule.

**Pour :** 11 (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC)

**Contre :** 1 (1 MCG)

**Abstentions :** 2 (2 S)

*Le titre et le préambule du PL 11091 sont adoptés à la majorité.*

Le président met aux voix l'art. 1.

**Pour :** 10 (3 Ve, 2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC)

**Contre :** 1 (1 MCG)

**Abstentions :** 3 (2 S, 1 R)

*L'art. 1 du PL 11091 est adopté à la majorité.*

Le président met aux voix l'art. 2.

**Pour :** 12 (3 Ve, 2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC, 2 S)

**Contre :** 1 (1 MCG)

**Abstention :** 1 (1 R)

*L'art. 2 du PL 11091 est adopté à la majorité.*

Le président met aux voix l'art. 3.

**Pour :** 11 (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC)

**Contre :** 1 (1 MCG)

**Abstentions :** 2 (2 S)

*L'art. 3 du PL 11091 est adopté à la majorité.*

Le président met aux voix le PL 11091 dans son ensemble.

**Pour :** 10 (3 Ve, 2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC)

**Contre :** 1 (1 MCG)

**Abstentions :** 3 (2 S, 1 R)

*Le PL 11091 dans son ensemble est accepté à la majorité.*

Mesdames et Messieurs les députés, au vu de ce qui précède, la majorité des membres de la Commission d'aménagement du canton vous propose d'accepter le projet de loi 11091.

Catégorie : II.

## **Projet de loi (11091)**

**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.



## 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'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b> 1 / 2500		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>	

