

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 18 septembre 2013*

## **Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création de zones diverses)**

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° 29791-530A, dressé par la commune de Pregny-Chambésy le 14 juin 2010, modifié le 15 août 2013, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy, est approuvé.

<sup>2</sup> Les modifications des limites de zones portent sur :

- la création d'une zone 4B protégée pour le village de Chambésy-Dessous;
- la création d'une zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances (périmètre nord du bois de la Foretaille);
- la création d'une zone 4B de développement destinée en partie à des équipements publics (périmètre jouxtant la mairie à Pregny-Village);
- la création d'une zone 4B destinée à des équipements publics (école de Valérie);
- la création de diverses zones des bois et forêts (périmètres du bois de la Foretaille, de l'école de Valérie et du centre sportif des Châtaigniers);
- la création d'une zone sportive (périmètre de la piscine, centre sportif et de loisirs des Châtaigniers);
- la création d'une zone de verdure (cimetière communal).

<sup>3</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**

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué les degrés de sensibilité suivants aux biens-fonds compris dans le périmètre des zones créées par le présent projet de loi :

- DS II pour la zone 4B protégée;
- DS III pour la zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances (périmètre nord du bois de la Foretaille);
- DS III pour la zone 4B de développement destinée en partie à des équipements publics (périmètre jouxtant la mairie à Pregny-Village);
- DS II pour la zone 4B destinée à des équipements publics (école de Valérie);
- DS II pour la zone sportive (périmètre de la piscine, centre sportif et de loisirs des Châtaigniers);
- DS II pour la zone de verdure (cimetière communal).

**Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29791-530A susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



COMMUNE DE PREGNY-CHAMBÉSÝ

MAIRIE DE PREGNY-CHAMBÉSÝ

PREGNY-CHAMBÉSÝ

Feuille Cadastreale: 1, 7, 3, 5, 19, 11, 15, 22

Parcelles N° : Diverses parcelles

## Modification des limites de zones

Située sur l'ensemble de la commune

zone 4B - Destinée à de  
l'équipement public - DS IIzone Sportive  
DS IIzone DEV 4B - Destinée à des  
activités sans nuisances - DS IIIzone 4Bprot  
DS IIzone DEV 4B - Destinée en partie  
à des équipements publics - DS IIIzone Verdure  
DS II

zone BF



zone préexistante

## PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle		Date	
1 / 2500		11.04.2011	
		Dessin	
		FRH / BAY	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Mise à jour de la zone d'activités au Nord-Ouest de la commune suivant le CNF	11.05.2011	BAY
A	Suppression des deux périmètres prévus de BF en 5 pour respect OPB et LPE.	15.08.2013	SP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
34 / 00.041	PCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
530	
Plan N°	
Indice	
Archives Internes	
29791-530 A	
CDU	
711.6	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi ainsi que l'exposé des motifs résultent de la résolution municipale prise le 8 février 2011 par le Conseil municipal de la commune de Pregny-Chambésy, en application de l'article 15A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT). Il concerne la création de zones diverses sur le territoire communal et fait suite aux études entreprises par cette dernière. La commune a élaboré le projet de loi et préparé l'exposé des motifs à l'appui de celui-ci, à savoir :

### **1. Origine et historique du projet**

Depuis 1995, la commune de Pregny-Chambésy a mené des études sur l'ensemble des zones de son territoire.

L'étude du plan directeur communal (PDCoM) de Pregny-Chambésy, approuvé par le Conseil d'Etat en juillet 2007, a conforté cette démarche et mis en évidence la nécessité de procéder à un projet de modification des limites de zones, d'une part, pour mettre en conformité un certain nombre de secteurs dont l'occupation du sol ne correspond pas au régime des zones légales en vigueur et, d'autre part, pour permettre un développement de l'urbanisation de la commune, notamment pour la création de logements et d'équipements publics. Ce projet s'inscrit donc dans la concrétisation des objectifs du plan directeur communal et la mise en œuvre de son plan d'actions.

### **2. Objectifs du déclassement**

Dans cette perspective, le présent projet de modification des limites de zones répond aux objectifs principaux suivants :

- *mettre le régime légal de zones en conformité avec l'occupation actuelle des sols*, permettant de garantir leur évolution future dans un cadre légal approprié. Sont notamment concernées les parcelles occupées par l'école de Valérie – sise en zone agricole, ainsi que par le centre sportif et de loisirs des Châtaigniers (CSLC), le cimetière communal ou encore le noyau villageois de Chambésy-Dessous – situées en zone 5;

- *permettre l'évolution des constructions et des projets communaux*, par le déclassement d'un périmètre enclavé de la zone agricole, hors surface d'assolement, et affecté actuellement à des terrains de sport et à une surface non cultivée. Le but est d'accueillir un programme communal, non encore défini pour l'extension et l'adaptation des locaux de l'administration communale, la mise en conformité et l'extension des installations sportives ainsi que la réalisation de logements collectifs. La commune ne possède en effet plus de zones aptes à recevoir un programme de logements lui permettant de contribuer à atténuer la crise du logement et d'offrir aux jeunes communiens la possibilité de rester dans leur commune d'origine;
- *maîtriser la pression sur les milieux naturels boisés* en contact avec la zone à bâtir par l'adaptation de la zone des bois et forêts selon le cadastre forestier;
- *favoriser un aménagement compatible avec les nuisances sonores de l'aéroport et de l'autoroute* pour les parcelles situées à l'extrémité nord-ouest de la commune, sises en zone 5, en affectant les parcelles libres de constructions à des activités.

### **3. Description du projet de modification des limites de zones**

#### ***a. Village de Chambésy-Dessous - création d'une zone 4B protégée***

##### ***Situation générale du périmètre***

Le présent projet de déclassement porte sur les terrains situés à l'est de la commune de Pregny-Chambésy, au lieu-dit Chambésy-Dessous.

D'une superficie d'environ 14 700 m<sup>2</sup>, le périmètre est constitué de 40 parcelles, dont 37 sont en propriété privée et appartiennent pour l'essentiel à des particuliers (N<sup>os</sup> 303, 2117, 2118, 2000, 2002, 2028, 311, 1576, 329, 330, 331, 338, 333, 332, 340, 341, 342, 343, 339, 334, 335, 345, 347, 346, 344, 336, 337, 624, 625, 283, 284, 285, 286, 287, 1790, 840, 841) et 3 relèvent du domaine public communal (parcelles N<sup>os</sup> 1711, 1712 et 1705).

Cet ensemble de parcelles est accessible par le chemin de Chambésy, qui traverse le périmètre d'ouest en est; par les chemins de l'Ancienne-Fontaine puis de la Fontaine au nord; par le chemin des Cornillons au sud. Il est délimité à l'est par de la voie de chemin de fer.

Les biens-fonds proposés au déclassement en zone 4B protégée sont tous actuellement soumis au régime de la cinquième zone.

### ***Description du périmètre***

Le village de Chambésy-Dessous constitue l'un des trois noyaux historiques de la commune. A cet endroit, les constructions et la trame urbaine répondent à une structure d'habitat villageois traditionnel. Les constructions y ont été édifiées avant les années 1920; elles présentent des caractéristiques architecturales analogues et sont disposées pour la plupart en ordre contigu. Le parcellaire morcelé est constitué de petites surfaces. Les abords comprennent des jardins, souvent avec arbres fruitiers.

L'inventaire fédéral des sites construits à protéger (ISOS) a reconnu les qualités spatiales et historico-architecturales de ce noyau d'urbanisation ancien remarquable en préconisant des objectifs de sauvegarde de type A<sup>1</sup>. Deux constructions situées dans le périmètre ont par ailleurs été mises à l'inventaire cantonal et les constructions comprises dans le périmètre proposé au déclassement sont répertoriées selon les valeurs 3 et 4+ attribuées par le recensement architectural cantonal. La valeur patrimoniale essentielle de cet ancien hameau réside cependant essentiellement dans sa qualité d'ensemble et ses environs.

### ***Objectif du projet de déclassement***

Dans son plan directeur (fiche de mise en œuvre du PDCOM N° 14), la commune a formulé comme objectif pour ce secteur la volonté de sauvegarder le caractère du noyau ancien du village et de renforcer la centralité autour des activités et des services existants dans ce périmètre proche de la gare de Chambésy (îlot de croisement).

Afin de renforcer la fonction centrale du village, la commune souhaite par ailleurs pouvoir permettre l'implantation de commerces et d'activités de services.

Dès lors, le classement du périmètre ancien de Chambésy-Dessous en zone 4B protégée est justifié pour assurer la sauvegarde de ce noyau ancien, de ses qualités d'ensemble et de ses abords, tout en permettant d'y favoriser le développement de commerces et d'activités de services.

Le déclassement envisagé répond enfin à un souci de cohérence territoriale à l'échelle communale dans la mesure où les villages de *Pregny* et de *Chambésy-Dessus*, qui présentent des caractéristiques analogues au

---

<sup>1</sup> Il s'agit de l'objectif le plus élevé, par opposition aux 2 autres catégories B et C selon ISOS. Ce qui signifie qu'il s'agit de veiller à une sauvegarde intégrale de toutes les constructions et des espaces libres, ainsi qu'à la suppression de toutes les causes de perturbation.

périmètre proposé au déclassement, ont vu leur qualité de noyau ancien reconnue par un classement en zone 4B protégée.

***b. Périmètre nord du bois de la Foretaille – création d’une zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances et d’une zone des bois et forêts***

***Situation générale du périmètre***

Le périmètre concerné par ce projet de modification est situé au nord-ouest de la commune, à proximité de l’autoroute A1 Genève/Lausanne. Il recèle un certain nombre de parcelles non construites ou faiblement utilisées. D’une surface totale d’environ 21 414 m<sup>2</sup>, il comprend les parcelles N<sup>os</sup> 6, 1181, 1032, 1433, 1031 et 1432 situées en zone 5 ainsi que la parcelle N<sup>o</sup> 454 située en zone des bois et forêts. Par souci de cohérence, la portion de la parcelle N<sup>o</sup> 1682, constituant avec la parcelle N<sup>o</sup> 1031 le chemin de Machéry, est elle aussi incluse dans le périmètre proposé au déclassement.

Le périmètre est accessible depuis le chemin de Machéry, le chemin du Joli-Bois et le chemin des Ruches.

Deux arrêts de transports publics desservent le périmètre considéré dans un rayon compris entre 150 et 300 m à savoir :

- l’arrêt Machéry (lignes 53, V et Z) situé au carrefour de la Foretaille;
- l’arrêt de la Foretaille (lignes V et Z) sur l’avenue du même nom.

***Description du périmètre***

Le périmètre, pour l’essentiel situé en zone 5, est soumis à de fortes nuisances dues au bruit de l’aéroport et plus particulièrement à celui de l’autoroute – ce qui ne permet pas d’y construire du logement. La parcelle N<sup>o</sup> 454 occupée par une villa se trouve en zone légale des bois et forêts. Selon le constat de nature forestière effectué, elle ne contient pourtant pas de boisement forestier. Bien que les parcelles voisines soient occupées par des villas, le déclassement de cette parcelle en zone 5 n’est pas possible faute de pouvoir respecter les valeurs de planification de l’ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). En effet, les valeurs diurnes étant de 63-64 dB pour les aéronefs et de 63 dB pour le trafic routier, les valeurs de planification ne correspondent pas à celles de la zone villas.

Le secteur boisé longeant le chemin du Joli-Bois crée un écran entre la zone résidentielle, la future zone d’activités et l’autoroute. Ce bois figure au cadastre forestier et son classement en zone des bois et forêts est également proposé.

## ***Objectif du projet de déclassement***

Soumis aux nuisances du bruit de l'aéroport et de l'autoroute, ce secteur ne peut pas être affecté à du logement, conformément au régime de zones actuel. Afin de permettre une utilisation rationnelle de l'ensemble de ces parcelles, leur déclassement en zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances est proposé, soit un périmètre de 13 675 m<sup>2</sup>. Il permet en effet une utilisation rationnelle du sol, sans engendrer des nuisances supplémentaires pour les quartiers d'habitation proches.

Compte tenu du faible potentiel constructible de la parcelle N° 1181, il est proposé sur les parcelles N<sup>os</sup> 1432, 1181 et 6, la création d'une zone des bois et forêts dans le prolongement du cordon boisé inscrit au cadastre forestier, soit une superficie d'environ 7 739 m<sup>2</sup>. L'objectif est de préserver ce boisement qui jouxte la zone villas dans une zone où la forêt a historiquement enregistré un recul tout en permettant la création d'un continuum de verdure dans le prolongement du bois de la Foretaille.

Le cheminement piétonnier inscrit au plan directeur de chemins pour piétons dans ce secteur pourrait également y être valorisé dans le prolongement du chemin de Joli-Bois aménagé au bois de la Foretaille.

Il est proposé l'attribution du DS OPB III sur l'ensemble des parcelles concernées par la création de la zone 4B de développement destinée à des activités sans nuisances.

### ***c. Périmètre de la Mairie à Pregny-Village – création d'une zone 4B de développement destinée en partie à des équipements publics***

#### ***Situation générale du périmètre***

Le périmètre concerné par le projet de zone 4B destiné en partie à des équipements publics est situé le long de la route de Pregny, directement à côté de la mairie. D'une surface d'environ 13 660 m<sup>2</sup>, il comprend une portion du domaine public communal sur la parcelle N° 1721 et une grande partie de la parcelle N° 1130, propriété de la commune de Pregny-Chambésy.

#### ***Description du périmètre.***

Le périmètre proposé au déclassement est situé en zone agricole, mais ne fait pas partie des surfaces d'assolement. Actuellement, une grande partie est occupée par des terrains de sport et de délasserment. L'autre partie non aménagée n'est que ponctuellement utilisée pour des évènements de la vie communale.

Ce périmètre a donc perdu sa vocation agricole et il est séparé de la zone cultivée par des cordons boisés.

### ***Objectif du projet de déclassement***

Compte tenu de l'accroissement de la population et de l'exiguïté des locaux de la mairie, la commune ressent le besoin de trouver des surfaces supplémentaires pour ses services. Par ailleurs, une salle de gymnastique obsolète ne répondant plus aux normes et présentant un bilan thermique très défavorable est annexée aux locaux de la mairie. La commune souhaite donc réserver un périmètre destiné à des équipements publics permettant de répondre à l'ensemble de ses besoins. Il s'agit donc à ce stade de créer les conditions légales pour pouvoir accueillir les programmes futurs.

La commune souhaite également réaliser un programme de logements collectifs pour contribuer à atténuer la pénurie actuelle de logements et pour répondre aux attentes de ses jeunes citoyens souhaitant pouvoir se loger sur la commune. L'ensemble des périmètres situés en zone 4B étant actuellement engagés ou non disponibles, elle souhaite déclasser le périmètre proposé à cette fin. Ce déclassement est justifié par sa situation proche des équipements publics (école, sport, etc.) sa bonne desserte par les transports publics et son environnement agréable.

Conformément à son affectation mixte, l'attribution d'un DS OPB III est proposée.

### ***Compensations agricoles et mesures environnementales***

Le projet concerné conduit à une perte de surface agricole. A ce titre, il doit faire l'objet d'une compensation financière, selon l'article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture (M 2 05) et l'article 35 de son règlement d'application (M 2 05.01). Cette compensation est assurée par le fonds de compensation agricole, lequel est alimenté en fin de compte essentiellement par une partie de la taxe que le propriétaire de la parcelle est appelé à acquitter en contrepartie de la plus-value réalisée grâce à la mesure de déclassement considérée. Le fonds de compensation agricole permet notamment le financement de la promotion et la commercialisation des produits de l'agriculture et peut également contribuer également à l'amélioration des structures d'exploitations.

#### ***d. Ecole de Valérie – création d'une zone 4B destinée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts***

##### ***Situation générale du périmètre et description***

Le déclassement proposé concerne la parcelle N° 1197 d'une surface d'environ 21 750 m<sup>2</sup>, propriété de la commune de Pregny-Chambésy.

Elle est située dans le village de Chambésy-Dessus, au chemin de Valérie. Située en zone agricole, cette parcelle comprend l'école de Valérie, ainsi

qu'un petit bois, figurant au cadastre forestier. Ce dernier comprend divers aménagements naturels, en particulier l'étang des écrevisses, et constitue un lieu de promenade de proximité reconnu.

### ***Objectif du projet de déclassement***

L'objectif du déclassement est la mise en conformité du régime des zones aux affectations actuelles. Le but principal est de créer les conditions légales pour pouvoir réaliser dans le futur les travaux éventuels de rénovation et d'agrandissement qui pourraient s'avérer nécessaires. Il s'agit également d'assurer la pérennité et la bonne gestion du bois attendant à l'école.

Ainsi le déclassement prévoit-il, d'une part, la création d'une zone 4B de développement sur une superficie de 12 760 m<sup>2</sup> et, d'autre part, la création d'une zone des bois et forêts de 9 180 m<sup>2</sup> sur la parcelle communale et sur les parcelles attenantes, à savoir les biens-fonds N<sup>os</sup> 1194 et 1197. L'attribution du DS OPB II est proposée pour les locaux sur le périmètre déclassé en zone 4B.

### ***e. Cimetière communal – création d'une zone de verdure***

#### ***Situation générale du périmètre, description et objectif***

La parcelle N° 61, d'une surface de 4 640 m<sup>2</sup>, propriété de la commune de Pregny-Chambésy, est occupée par un cimetière. La parcelle est située en zone 5. Le but de ce déclassement en zone de verdure est la mise en conformité de la parcelle dans le cadre du toilettage général du régime des zones.

### ***f. Périmètre de la piscine, centre sportif de loisirs des Châtaigniers – création d'une zone sportive et d'une zone des bois et forêts***

#### ***Situation générale du périmètre, description et objectif***

La parcelle N° 1516 d'une surface de 20 400 m<sup>2</sup>, propriété de la commune de Pregny-Chambésy est classée en zone 5 pour l'essentiel (soit une superficie de 18 720 m<sup>2</sup>) et en zone des bois et forêts le long du nant des Châtaigniers. Elle est située à l'angle du chemin des Châtaigniers et du chemin du Vieux-Bois. Elle est occupée par le centre sportif et de loisirs communal comprenant une piscine et des courts de tennis.

L'objectif de ce déclassement en zone sportive est la mise en conformité de la parcelle à son affectation dans le cadre du toilettage général du régime des zones. Par la même occasion, la délimitation de la zone des bois et forêts voisine, qui ne correspond pas au cadastre forestier, est adaptée en conséquence sur la parcelle N° 1516 sur la base du constat de nature forestière.

Ainsi le projet de déclassement permet-il la création d'une zone sportive sur une superficie de 15 130 m<sup>2</sup> et d'une zone des bois et forêts de 3 600 m<sup>2</sup>.

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

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, les degrés de sensibilité OPB (DS) suivants sont attribués aux biens-fonds compris dans les périmètres faisant l'objet d'une modification de zone.

Le DS II est attribué à la zone 4B protégée de Chambésy-Dessous, à la zone 4B destinée à de l'équipement public de l'école de Valérie, ainsi qu'à la zone sportive et à la zone de verdure.

Le DS III est attribué à la zone de développement 4B destinée en partie à des équipements publics près de la mairie à Pregny-Village et à la zone de développement 4B destinée à des activités sans nuisances le long de l'autoroute.

#### **5. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 10 janvier au 10 février 2012 n'a suscité aucune observation. Le Conseil municipal de la commune de Pregny-Chambésy a par ailleurs donné le 8 mai 2012, par 14 oui et 2 abstentions, un préavis favorable au présent projet de loi.

Avant sa mise en procédure d'opposition, le projet a été modifié le 15 août 2013, avec la suppression des deux périmètres initialement prévus pour un déclassement de zone des bois et forêts en zone 5, car les valeurs de planification relatives au DS II (DS applicable pour la zone 5) sont largement dépassées. Un déclassement en zone à bâtir pour ces deux périmètres contreviendrait à l'article 24, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01), ainsi que l'indique le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) dans son préavis du 30 mai 2013.

#### **6. Conclusion**

Ce projet de modification des limites de zones vous est proposé afin de concrétiser les objectifs du plan directeur communal, adopté en juillet 2007 par le Conseil d'Etat, ceci dans le but de créer les conditions permettant un développement harmonieux et équilibré de la commune, notamment par la réalisation de logements communaux, d'équipements publics et de quelques surfaces d'activités dans un contexte déjà largement urbanisé et équipé.

L'objectif général est une utilisation rationnelle du sol et une mise en conformité des zones légales aux affectations actuelles, de manière à garantir leur évolution dans le temps.

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