

*Date de dépôt : 16 mai 2019*

## **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 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat) et modifiant le périmètre de protection générale des rives du lac autour du domaine de la Malvande**

*Rapport de majorité de M. Stéphane Florey (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Thomas Wenger (page 28)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Stéphane Florey**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Lors de sa séance du 17 avril 2019, la commission d'aménagement du canton a examiné le projet de loi 12148-A sous la présidence de la vice-présidente, M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle.

Ont assisté à cette séance : M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction (DT), M. Jérôme Savary, secrétaire adjoint (DT). Que tous soient remerciés pour leur participation. Le procès-verbal a été tenu par M<sup>me</sup> Garance Sallin. Qu'elle soit également remerciée pour la qualité de son travail.

En préambule il sied ici à rappeler que lors de sa séance plénière du 22 mars 2019, le Grand Conseil a renvoyé le PL 12148-A en commission pour y traiter des oppositions. Suite au vote de non-entrée en matière, ce point n'avait pas pu être abordé comme il en est habituellement. Ce rapport

traitant principalement de ce point, le fond ayant été abordé lors du premier passage en commission, le rapporteur vous invite à vous reporter au rapport PL 12148-A pour les détails.

### **1. Traitement des oppositions**

La présidente rappelle que ce rapport a été renvoyé en commission parce qu'il manquait un article sur les oppositions.

M. Pauli explique que, dans l'hypothèse de l'adoption du projet de loi, il faut un article rejetant les oppositions et un traitement des oppositions. Il y a eu toute une procédure faite durant l'ancienne législature, les opposants avaient été auditionnés : des habitants, représentés par M<sup>e</sup> Bellanger mais aussi rassemblés dans les associations des chemins du Champ-de-Blé et du Vengeron. Le principal argument soulevé par les opposants était une non-conformité à la précédente version du plan directeur cantonal, qui n'envisageait pas un déclassement de ce secteur. L'actuel plan directeur, adopté récemment, inclut ce déclassement. Concernant l'absence d'études d'impact, en général, les modifications de zones n'entraînent pas d'études d'impact, bien qu'il y ait des préavis demandés. Parmi les arguments soulevés, il n'y a donc pas de point qui ferait que le Grand Conseil ne serait pas en mesure d'accepter ce projet de loi.

Une commissaire PLR trouve regrettable d'avoir à revenir sur ce projet. Le travail avait été fait lors de la précédente législature. Lors de la dernière séance de celle-ci, il y avait beaucoup de remplaçants, dont elle-même, et une volonté de clore le sujet avant la prochaine législature. Le vote ne correspondait donc pas forcément aux volontés des titulaires de la commission. Au début de cette législature, elle avait proposé de rouvrir directement ce dossier, ce qui ne fut pas possible étant donné que ce PL avait déjà été voté et n'était donc plus en suspens devant la commission. Selon elle, il faut débattre directement, le travail a été fait. Ce projet a un réel intérêt : il y a des éléments patrimoniaux protégés, le projet leur donne une nouvelle utilisation intéressante tout en préservant la vision depuis le lac et en créant des logements.

Un commissaire UDC est du même avis. Les commissaires ont eu le temps de prendre connaissance du rapport PL 12148-A et des anciens procès-verbaux. Il estime que la commission est à même de voter immédiatement cet objet.

Un commissaire PDC rappelle qu'il était président de la commission lors de la précédente législature et connaît bien ce dossier. L'entrée en matière avait été rejetée. Cependant, il remarque que l'UDC et le MCG ont changé

d'avis sur la question, ce qui fait que la majorité a changé. Le travail ayant effectivement déjà été fait et plusieurs auditions ayant eu lieu, il est temps de voter. Le PDC confirmera son vote positif relatif à ce projet.

Un commissaire MCG rappelle que les caucus sont souverains et que son groupe a effectivement changé de position sur ce projet après le vote de non-entrée en matière. Changement de position qu'il avait déjà annoncé lorsqu'il avait accepté de reprendre le rapport suite au désistement du premier rapporteur à cause du changement de position de son groupe.

Un commissaire des Verts demande quelle est la position actuelle de la commune sur la question.

La présidente rappelle que le Conseil administratif avait été auditionné et y était favorable. Cependant, une majorité au Conseil municipal s'y était opposée.

Un commissaire UDC précise qu'il y avait eu un vote défavorable du Conseil municipal, car il souhaitait un plan de site et un accès routier au site par le bas de la parcelle. Toutes les conditions demandées par la commune sont aujourd'hui remplies : le plan de site a été validé, l'accès par un tunnel par le bas de la parcelle sera réalisé. Selon lui, la commune est aujourd'hui satisfaite. En ce qui concerne la position de son groupe, il déclare qu'elle n'a fondamentalement pas changé. La commission avait voté ce projet de loi à la va-vite à la fin de la législature précédente, comme tous les projets de lois, afin de ne pas laisser d'objets en suspens pour la nouvelle législature. Les deux commissaires UDC de l'époque, ne sachant plus que faire, avaient finalement refusé l'entrée en matière, plus par précaution qu'autre chose, sachant que cela pourrait changer par la suite. L'UDC avait d'ailleurs annoncé ce changement lorsque le nouveau rapporteur avait été nommé.

Un commissaire socialiste déclare que l'opposition des conseillers municipaux était au motif d'un développement trop important du site notamment des 200 à 250 logements de luxe prévus sur ce site. Il pense qu'on ne peut pas estimer que le Conseil municipal a été satisfait.

Un commissaire UDC précise que, si la commune voulait obtenir un plan de site, c'est effectivement qu'elle trouvait que le développement du site était trop important. Les bâtiments prévus au départ ont été largement revus à la baisse quant au nombre de logements et aux activités économiques. La commune a donc obtenu satisfaction, il n'y a plus de raison qu'elle change d'avis aujourd'hui.

Une commissaire socialiste remarque qu'il est indiqué dans le rapport un courrier de Patrimoine Suisse qui s'oppose au plan de site, ce qui n'est pas négligeable. Il y a malheureusement peu d'éléments à ce sujet, cela ne permet

pas de comprendre pourquoi Patrimoine Suisse s'y est opposé. De plus, tout le dossier a été conduit à l'initiative de la commune et non du canton, mais malgré cela le Conseil municipal s'oppose. Elle entend que manifestement toutes les oppositions seraient aujourd'hui levées. Il avait été demandé par plusieurs personnes de pouvoir entendre le point de vue du département. L'audition de M. Hodgers avait été refusée. Elle estime qu'il manque la position du département.

Une commissaire PLR invite à lire la page 2 du rapport où on lit qu'une délégation du Conseil d'Etat a rencontré la commune. A la page 22, il y a l'audition de Patrimoine Suisse qui explique son opposition : elle concerne les limites de la protection des rives du lac, qui doivent être modifiées selon le projet de loi. Ils ont expliqué que par principe, ils étaient opposés à toute modification de ces limites. L'audition de la commune montre que le Conseil administratif était favorable à l'unanimité à aller de l'avant (page 9 du rapport). Il y avait également eu l'audition de M. Michel Pont, qui a remporté le soutien des remplaçants présents ce jour-là. Enfin, le département a été entendu pour confirmer le soutien au projet de loi. Il n'est pas nécessaire de réentendre le département : l'Etat soutient ce déclassement.

## 2. Votes

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 12148 :

Pour : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Contre : 3 (3 S)

Abstentions : 2 (2 Ve)

**L'entrée du PL 12148 est adoptée.**

La présidente procède ensuite aux votes du 2<sup>e</sup> débat :

Titre et préambule : **pas d'opposition adopté**

Art. 1 Approbation du plan : **pas d'opposition adopté**

Art. 2 Degré de sensibilité : **pas d'opposition adopté**

Art. 3 Plan de site : **pas d'opposition adopté**

Art. 4 Dépôt du plan : **pas d'opposition adopté**

Art. 5 Modification à une autre loi : **pas d'opposition adopté**

Art. 2, al. 1, 1<sup>re</sup> phrase (nouvelle teneur) : **pas d'opposition adopté**

La présidente demande ce qu'il en est de l'article traitant des oppositions et où doit-il être placé.

M. Pauli explique que ce cas de figure est inédit. Les gens s'opposant à deux lois, à savoir la création d'une zone 4A et la modification de la loi sur la protection des rives du lac, cet article doit être placé en tout dernier. Il propose donc un amendement ajoutant un **Art. 6 Oppositions – traitant du rejet des oppositions visant spécifiquement les deux lois** pour les motifs suivants :

## Traitement des oppositions

### A la forme

Par courrier du 8 septembre 2017, adressé au Conseiller d'Etat M. Antonio Hodgers, l'Association Patrimoine Suisse Genève a fait opposition au projet de plan de site n° 29999-530, tout en indiquant » *être préoccupée par l'importante modification de la loi sur la protection générale des rives du lac exigée par ce projet* ».

Par courrier recommandé du 11 septembre 2017, l'Association des chemins « Champ de Blé » et « Vengeron », représentée par M<sup>c</sup> François Bellanger, a déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan N° 29760-530, visé à l'article 1.

Par courrier recommandé du 8 septembre 2017, Messieurs et M<sup>me</sup> Michel Pont, Gérard de Cerjat, Vahé Gabrache, Roland Faigaux, Frank Albanese et Maria Inge Clivaz, ainsi que l'Association des copropriétaires du chemin William-Barbey, représentés par M<sup>c</sup> François Bellanger, ont déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan N° 29760-530, visé à l'article 1.

Par courrier du 8 septembre 2017, 13 conseillers municipaux de la commune de Pregny-Chambésy, soit Mesdames et MM. Maria Angela Lundgren, Daniel Berner, Catherine Kössler, Dominique Grandjean, Linda Juillerat, Julien Jungo, Michel Decroux, Pauline Faigaux, Eric Palandella, Ariane Delessert, Daniel Kössler, Serge Calame et François Curtin ont également déclaré former opposition contre le présent projet de loi.

Conformément à l'art. 16 al. 5 LaLAT<sup>1</sup>, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement

---

<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)

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.

En vertu de l'art. 60 al. 1 let. e LPA<sup>2</sup>, ont en outre qualité pour recourir les autorités, personnes et organisations auxquelles la loi reconnaît le droit de recourir.

Selon l'art. 35 al. 3 LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT<sup>3</sup> prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés<sup>4</sup>.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire<sup>5</sup>. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être

---

<sup>2</sup> Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)

<sup>3</sup> Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

<sup>4</sup> ATF 104 Ib 245, du 27.10.1978

<sup>5</sup> ATF 124 II 293, du 24.06.1998, consid. 3b p. 304; ATF 121 II 39, du 20.02.1995, consid. 2c/aa p. 43; ATF 120 Ib 48, du 22.04.1994, consid. 2a p. 51 et les arrêts cités

influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir<sup>6</sup> et <sup>7</sup>.

S'agissant des associations, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'il ne suffit pas que les statuts mentionnent la protection de la nature ou du paysage parmi leurs buts pour qu'elles bénéficient de la qualité pour recourir. En effet, un but idéal peut parfaitement être poursuivi, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné ; dans ce cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour conférer à l'association la qualité pour agir. Elle peut toutefois disposer de cette qualité en tant qu'association de propriétaires. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts invoqués doivent être protégés par les statuts de l'association, être communs à une partie importante de ses membres, et susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux<sup>8</sup> et <sup>9</sup>.

S'agissant du recours d'une association, la jurisprudence admet que celle-ci, sous réserve qu'elle soit au bénéfice de la personnalité juridique, a qualité pour former un recours ; dans cette éventualité, elle peut agir, soit directement dans son intérêt et indirectement dans celui de ses membres, soit l'inverse<sup>10</sup>.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29977-534, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

En matière de construction, la qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse<sup>11</sup>. En matière de PLQ, la qualité pour recourir est reconnue pour le locataire d'un bâtiment sis dans le périmètre visé<sup>12</sup>. Il en va de même s'agissant d'un plan de zone<sup>13</sup>.

---

<sup>6</sup> ATF 120 Ib 431, du 29.11.1994, consid. 1 p. 433 ; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

<sup>7</sup> Cf. ATF 1P.70/2005, du 22.04.2005, consid. 3.2

<sup>8</sup> ATF 1P.595/2003, du 11.02.2004

<sup>9</sup> ATF 1C.317/2009, du 15.01.2010

<sup>10</sup> Cf. André Grisel, Traité de droit administratif suisse II, p. 904

<sup>11</sup> ATA/557/2015, du 2.06.2015 ; ATA/577/2014, du 29.07.2014

<sup>12</sup> ATA/322/2016, du 19.04.2016, consid. 2d et e ; ATA/532/2012, du 21.08.2012

<sup>13</sup> ATA/323/2016, du 19.04.2016, consid. 2d et e

Toutefois, s'agissant d'un recourant, tiers locataire, il convient d'apprécier l'enjeu de la procédure pour le recourant concerné en fonction de sa situation concrète, soit d'apprécier la gravité de l'atteinte apportée par le projet à ses intérêts<sup>14</sup>. Le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait un moyen de droit privé, même moins commode, à disposition de l'intéressé pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée<sup>15</sup>. Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal<sup>16</sup>.

La chambre de céans a déjà jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition et n'a ainsi plus d'intérêt pratique à recourir<sup>17</sup>.

Enfin, s'agissant de la qualité pour recourir d'un membre d'une autorité, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de dire que « *la simple appartenance à une autorité n'implique pas par elle-même une relation de proximité suffisante avec l'objet du litige et ne crée pas une qualité pour recourir particulière*<sup>18</sup> (cf. art. 89 al. 2 LTF). *Indépendamment de son appartenance à une autorité, la personne qui souhaite former un recours doit être potentiellement directement touchée par l'acte législatif qu'elle attaque*<sup>19</sup>. *En effet, afin d'exclure l'action populaire, la seule poursuite d'un intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ne suffit pas*<sup>20</sup>. *Le recourant doit prouver l'existence d'un rapport particulièrement étroit et digne de*

---

<sup>14</sup> RDAF 2001 I 344, p. 348

<sup>15</sup> ATF 101 Ib 212 ; 100 Ib 119 ; ATF 1P.70/2005, du 22.04.2005

<sup>16</sup> ATF 131 II 649, consid 3.4

<sup>17</sup> ATA/581/2014, du 29.07. 2014 ; ATA/51/2013, du 29.01.2013 ; ATA/139/2006, du 14.03. 2006

<sup>18</sup> ATF 91 I 110, du 17.02.1965, consid. 2 ; ATF 82 I 98, du 06.06.1956 consid. 1a

<sup>19</sup> ATF 137 II 30, du 25.01.2011, consid. 2.2.3 et 2.3

<sup>20</sup> ATF 137 II 30, du 25.01.2011, consid. 2.2.3 ; ATF 1C\_754/2013, du 28.04.2014, consid. 3.1

*protection* (“*eine schutzwürdige besondere Beziehungsnähe*”) avec l’objet du litige »<sup>21</sup>.

En l’espèce, s’agissant tout d’abord de l’association Patrimoine Suisse Genève, comme jugé à de nombreuses reprises par la jurisprudence<sup>22</sup>, elle remplit les critères d’une association à but idéal fixés par l’art. 35 al. 3 LaLAT précité. Formée en temps utile, son opposition est dès lors recevable à la forme. Cependant, son opposition ne remplit pas les critères de l’art. 65 LPA. En effet, selon l’alinéa 1 de cet article, l’acte de recours contient, sous peine d’irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Or, il apparaît que l’Association Patrimoine Suisse Genève fait opposition au projet de plan de site n° 29999-530, tout en indiquant « être préoccupée par l’importante modification de la loi sur la protection générale des rives du lac exigée par ce projet », mais n’exprime pas clairement son opposition au projet de loi querellé. La condition de la désignation de la décision attaquée fait donc défaut et son opposition devrait dès lors être déclarée irrecevable. Cette question peut cependant rester ouverte compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond.

S’agissant de l’Association des chemins « Champ de Blé » et « Vengeron », l’art. 2 de ses statuts indique qu’elle « a pour but la défense des copropriétaires riverains des chemins privés sis à Pregny-Chambésy, dénommés « Champ-de-Blé » et « Vengeron » ». Elle agit donc comme une association de propriétaires et non comme une association à but purement idéal. Sa qualité pour agir doit dès lors être appréciée selon les critères usuellement applicables en la matière (statuts prévoyant la protection des intérêts des membres, une majorité de ceux-ci devant disposer de cette qualité à titre individuel). En l’occurrence, l’Association ne donnant pas la liste de ses membres, la vérification de leur qualité pour agir à titre individuel n’est, en l’état, pas possible. Cette question peut cependant rester ouverte, compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond.

S’agissant de l’Association des copropriétaires du chemin William-Barbey, l’examen de ses statuts (art. 2 : « elle a pour but de défendre les intérêts des membres ») ainsi que de la liste de ses membres, fait apparaître qu’elle remplit les critères d’une association de propriétaires et dispose donc de la qualité pour recourir.

En ce qui concerne la qualité pour recourir de MM. Michel Pont, Gérard de Cerjat, Vahé Gabrache, Frank Albanese, tous propriétaires de terrains

---

<sup>21</sup> ATF 144 I 43, du 22.11.2017, consid. 2.1

<sup>22</sup> ATA/676/2006, du 19.12.2006, consid. 2

compris à moins de 250 mètres de la zone sujette à la modification, à la lumière des principes évoqués ci-dessus, il ne fait pas de doute qu'elle doit être admise. S'agissant de la qualité pour recourir de M. Roland Faigaux et M<sup>me</sup> Maria Inge Clivaz, dont la parcelle est située dans un rayon de 251 à 500 mètres autour de la zone sujette à la modification des limites de zones, cette question peut rester ouverte compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond.

Enfin, s'agissant de la qualité pour recourir des 13 conseillers municipaux de la commune de Pregny-Chambésy, comme indiqué ci-avant, ces derniers ne disposant pas de la qualité pour recourir du simple fait d'appartenir à une autorité, ils doivent donc disposer de la qualité pour recourir à titre individuel. En l'espèce, sur les 13 conseillers municipaux, seule la qualité pour recourir de Madame et M. Catherine et Daniel Kössler, ainsi que de M. Serge Calame ne fait pas de doute. M. Julien Jungo et M<sup>me</sup> Pauline Faigaux sont, quant à eux, respectivement locataire et propriétaire d'un logement sis sur une parcelle située dans un rayon de 251 à 500 mètres autour de la zone sujette à la modification des limites de zones de sorte que la qualité pour agir pourrait éventuellement leur être reconnue, sous réserve d'une démonstration des atteintes particulières du fait de l'adoption du projet de loi querellé. Il en va de même pour la qualité pour agir de M. Dominique Grandjean et M<sup>mes</sup> Linda Juillerat et Ariane Delessert, respectivement propriétaires et locataire d'un logement sis sur une parcelle située au-delà des 500 mètres mais à moins de 1000 mètres autour du périmètre du projet de loi querellé. S'agissant par contre de la qualité pour agir de M<sup>me</sup> Maria Angela Lundgren et MM. Daniel Berner, Michel Decroux, Eric Palandella et François Curtin, tous propriétaires d'une parcelle située à plus de 1000 mètres du périmètre concerné par la présente procédure de modification de zones, il apparaît qu'à la lumière des principes évoqués ci-dessus, la qualité pour agir devrait leur être déniée. Ces questions peuvent cependant rester ouvertes, compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond.

A la forme toujours, il y a peut-être encore lieu de préciser que l'autorité de céans estime disposer de tous les éléments nécessaires pour statuer en toute connaissance de cause, sans devoir procéder à des mesures d'instruction supplémentaires.

Enfin, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et que les motifs invoqués se recourent en partie. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA, ce qui n'empêche pas que quelques griefs spécifiquement soulevés par certains opposants puissent au besoin être traités de manière distincte.

## Au fond

### A) *Considérations générales*

De manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes audit PDCn et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11 al. 1 LaLAT).

S'agissant du canton de Genève, le PDCn 2030 a été adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. Une première mise à jour de ce document a été adoptée par le Grand Conseil en date du 10 avril 2019. Cette mise à jour n'a pas encore fait l'objet d'une approbation par la Confédération. L'on doit toutefois considérer, au vu de la jurisprudence de la Cour de justice<sup>23</sup>, mais aussi de celle du Tribunal fédéral et de la doctrine<sup>24</sup>, qu'elle a déjà force obligatoire pour les autorités cantonales et communales en ce qui concerne ses éléments intracantonaux, tels que la densité minimale prévue pour des terrains sis en zone à bâtir.

Le projet de modification des limites de zones répond aux objectifs d'aménagement détaillés dans la fiche A03 de la mise à jour du PDCn 2030 intitulée « *étendre la densification de la zone 5 par modification de zone* » dont l'objectif est de promouvoir l'extension de la villa dense par déclassement de secteurs de la zone 5. La modification des limites de zone querellée fait partie des projets de déclassement de la zone 5 prévue par cette fiche, dont l'état de coordination est indiqué comme « réglée »<sup>25</sup>.

La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 identifie ce secteur comme une densification différenciée à dominante habitation de la zone 5, relevant cependant des sites construits protégés/à protéger. La carte n° 1, annexe à la fiche A03 intitulée « *Principes de densification* », propose notamment d'appliquer au périmètre de la modification des limites de zones les règles d'une densité modérée, avec un indice de densité minimal (ci-après ID) de 0,8 à 1. Ce même secteur n'est pas figuré dans le périmètre de protection des rives du lac, pour lequel cette carte préconise l'application d'un IUS de 0,2.

---

<sup>23</sup> ATA/663/2002, du 21.01.2003, consid. 2c, p. 3 ; ATA/981/2003, du 2.12.2003, consid. 3a

<sup>24</sup> ATF 136 I 265 consid. 1.2 ; Urs Tschannen, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ad art. 10 n° 19 et ad art. 11 n° 36

<sup>25</sup> PDCn 2030, fiche A03, p. 90

S'agissant de la planification directrice communale, ce projet est conforme au plan directeur communal et plan directeur des chemins pour piétons N° 29634-530 (ci-après PDCom) de la commune de Pregny-Chambésy, adopté par le Conseil municipal le 22 mai 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2007 et s'inscrit dans le contexte de la politique communale de diversification des activités. Plus particulièrement sa fiche de mesure n° 7 prévoit que ce secteur est « *un périmètre en zone 5 où des activités administratives et des services compatibles avec l'habitat pourraient être admis, de cas en cas* », un projet de résidence hôtelière et logements étant ainsi annoncé : « *plus au nord, sur le domaine de la Malvande, le projet de résidence hôtelière participera également à cette dynamique de diversification* »<sup>26</sup>. La fiche de mise en œuvre n° 18 intitulée « *implantation d'activités en zone 5* » confirme également qu'un projet d'activité existe sur le domaine de la Malvande pour une résidence hôtelière et des logements<sup>27</sup>.

La zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat, proposée par le projet de loi 12148 permet de répondre à ces objectifs, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi. L'adoption du plan de zone visé à l'art. 1 du projet de loi discuté entre donc pleinement dans les objectifs tant du PDCn 2030 que du PDCom de la commune de Pregny-Chambésy.

## **B) Réponses à l'argumentation des opposants**

### **a) Quant au prétendu non-respect du PDCn 2030**

Les opposants allèguent que la fiche A03 du PDCn 2030 ne serait pas respectée par le projet de loi querellé. Selon ces derniers, la carte n° 1 du schéma directeur classerait le périmètre du projet de modification des limites de zones « *en partie dans un objectif de densité faible, IUS = 0,6 et en partie dans le périmètre de protection, IUS = 0,2* », la fiche A03 prescrivant, pour les secteurs à protéger, un maintien ou une faible densification sans modification de zone avec mesures de protection (plan de site...). Les opposants ne comprennent pas comment le périmètre pourrait être déclassé en zone 4A, alors que le PDCn 2030 prescrirait le contraire. Selon eux, ce projet prendrait en compte les seuls intérêts privés de RI REALIM SA, il serait dès lors « *dénué de toute justification* » et s'inscrirait « *en violation totale du PDCn 2030* ».

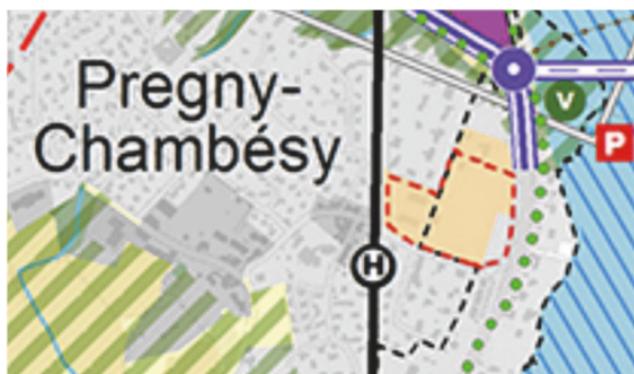
---

<sup>26</sup> PDCom de Pregny-Chambésy, fiche n° 7, p. 76

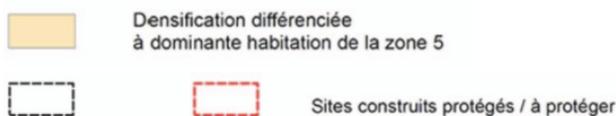
<sup>27</sup> PDCom de Pregny-Chambésy, fiche de mise en œuvre n° 18, p. 163

Comme dit précédemment, le PDCn 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil et approuvé le 29 avril 2015 par le Conseil fédéral, a fait l'objet d'une première mise à jour, adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019. Cette mise à jour n'a certes pas encore fait l'objet d'une approbation par la Confédération. Comme exposé plus avant, l'on doit néanmoins considérer, au vu de la jurisprudence de la Cour de justice<sup>28</sup>, qu'elle a déjà force obligatoire pour les autorités cantonales et communales en ce qui concerne ses éléments intracantonaux, tels que la densité minimale prévue pour des terrains sis en zone à bâtir. C'est donc principalement à la lumière du PDCn 2030, dans sa version mise à jour le 10 avril 2019, que doit être examiné le grief des opposants.

La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 identifie ce secteur comme une densification différenciée à dominante habitation de la zone 5 et relevant des sites construits protégés/à protéger, comme illustré ci-dessous :



Extrait de la carte du schéma directeur cantonal de la 1<sup>re</sup> mise à jour du PDCn 2030



La mise à jour du PDCn 2030 a révisé les données figurées dans l'ancienne version du PDCn 2030 invoquées par les opposants, devenues sans pertinence. La carte du schéma directeur cantonal prévoit ainsi pour le périmètre du projet de modification des limites de zone querellé, une densification différenciée à dominante habitation de la zone 5, relevant des

<sup>28</sup> ATA/663/2002, du 21.01.2003, consid. 2c, p. 3 ; ATA/891/2003, du 02.12.2003, consid. 3a

sites construits protégés/à protéger. Ce même secteur n'est plus figuré comme étant incorporé dans le périmètre de protection des rives du lac. La carte n° 1 annexe à la fiche A03 intitulée « *principes de densification* » figure le périmètre du projet de loi querellée parmi les secteurs appelés à faire l'objet d'une densité modérée, représentant un ID minimal de 0,8 à 1, soit un IUS minimal de 0,8<sup>29</sup>, comme illustré ci-après.



Extrait de la carte n° 1 annexe à la fiche A03 du schéma directeur cantonal de la 1<sup>re</sup> mise à jour du PDCn 2030

- Densité modérée :  
Noyaux suburbains : ID minimal = 0,8 à 1  
Villages ruraux : ID minimaux différenciés
- Périmètres de protection (rives du lac, IUS max : 0,2)

Le projet de modification des limites de zones répond également aux objectifs d'aménagement de la fiche A03 intitulée « *étendre la densification de la zone 5 par modification de zone* » dont l'objectif est de promouvoir l'extension de la villa dense par déclassement de secteurs de la zone 5. La modification des limites de zone querellée fait ainsi partie des projets de déclassement de la zone 5 prévue par cette fiche, dont l'état de coordination est indiqué comme « réglée »<sup>30</sup>.

Ainsi, en prévoyant la création d'une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat sur l'ensemble du périmètre de la modification des limites de zones, permettant une densification modérée avec ID minimum de 1 et un IUS minimum de 0,8, le

<sup>29</sup> PDCn 2030, Introduction au schéma directeur, p. 62

<sup>30</sup> PDCn 2030, fiche A03, p. 90

projet de loi est parfaitement conforme au PDCn 2030, dans sa version mise à jour le 10 avril 2019.

Dès lors, contrairement à l'allégation des opposants, le projet de loi querellé respecte le PDCn 2030. Ce grief est donc infondé et doit être rejeté.

b) *Quant au prétendu non-respect du PDCom de Pregny-Chambésy*

Les opposants prétendent que le projet de modification serait contraire au PDCom de Pregny-Chambésy, dans la mesure où ce dernier ne destinerait pas le secteur de la Malvande à des bâtiments d'activités tertiaires. Par ailleurs, selon les opposants « aucune densification de zone autre que la densification actuelle et inscrite dans la loi, que ce soit s'agissant de la zone villa ou s'agissant de la zone protégée, ne [serait] inscrite pour ce secteur dans le PDCom ». S'ils admettent qu'un projet de logements et de résidence hôtelière sur le domaine de la Malvande existait déjà en 2007, ils insistent sur le nombre de 60 logements prévus à l'époque et sur le fait que le projet de résidence n'avait « rien à voir avec le projet actuel en termes d'impact ». Selon ces derniers, l'autorité de céans violerait l'art. 10 al. 8 LaLAT en adoptant ce projet de loi.

Il sied tout d'abord de rappeler que de jurisprudence constante « selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, le plan directeur localisé (notion qui inclut les PDQ et les PDCom ; art. 10 al. 2 LaLAT) adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Par cette disposition, le législateur a exprimé clairement sa volonté de donner à cet instrument une portée exclusivement politique et de laisser la sanction de son irrespect aux seules autorités politiques. Il ressort d'ailleurs de l'exposé des motifs y relatifs que, selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles, dépourvu d'effet juridique<sup>31</sup>. Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter<sup>32</sup> »<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> ATA/74/2008, du 19.02.2008, consid. 5

<sup>32</sup> MGC 2001 41/VIII 7360 ss, not. 7366 ; ATA/1019/2014, du 16.12.2014, consid. 9a

Il s'ensuit que, formulé par les opposants, ce grief est irrecevable.

Au fond, il aurait de toute façon dû être rejeté. Tout d'abord, de jurisprudence constante, « *le Grand Conseil, qui n'est pas une autorité administrative mais l'organe législatif cantonal*<sup>34</sup>, *n'est pas lié par ce document [le PDCo] et peut s'en écarter par l'adoption d'une loi formelle modifiant les limites de zones du territoire cantonal* »<sup>35</sup>, comme l'a confirmé récemment encore la chambre administrative de la Cour de justice dans un arrêt du 26 juin 2018<sup>36</sup>.

Par ailleurs, selon l'art. 10 al. 9, 2<sup>e</sup> phrase LaLAT, « *le plan directeur communal doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau plan directeur cantonal par le Conseil fédéral* ». En d'autres termes, le PDCo de Pregny-Chambésy, adopté en 2007, devra être conforme au PDCn 2030 et devra être réévalué et au besoin adapté dans les 3 ans qui suivent la mise à jour de celui-ci. En l'occurrence, pour le moment, sa fiche 7, intitulée « activités », prévoit que « *plus au nord, sur le domaine de la Malvande, le projet de résidence hôtelière participera également à cette dynamique de diversification* »<sup>37</sup>. Le PDCo ne fait donc que confirmer qu'un projet de résidence hôtelière était déjà prévu en 2007, sur le territoire du projet de loi querellé. Certes, ce projet était alors d'une densité plus faible (60 logements et une résidence hôtelière sur le domaine de la Malvande), mais le PDCo date de 2007 et les intentions et le PDCn 2030 ont depuis lors évolué. Le PDCo devra donc être adapté en ce sens pour être conforme au PDCn 2030.

Irrecevable car formulé par des particuliers, en tout état ce grief est infondé et doit être rejeté.

---

<sup>33</sup> ATA/660/2018, du 26.06.2018, consid. 7b ; ATA/595/2016, du 12.07.2016, confirmé par l'ATF 1C\_423/2016, du 3.04.2017 à propos d'un plan directeur de quartier

<sup>34</sup> Art. 1 al. 1 de la loi portant règlement du Grand Conseil de la République et canton de Genève, du 13 septembre 1985 (RSG B 1 01 ; LRGC), art. 5 LPA a contrario

<sup>35</sup> ATA/806/2015, du 11.08.2015, consid. 15 ; ATF 1C\_447/2009 du 11.03.2010, consid. 2.2

<sup>36</sup> ATA/660/2018, du 26.06.2018, consid. 7d

<sup>37</sup> Fiche 7 activités du PDCo de Pregny-Chambésy, p. 76

c) *Quant à la prétendue absence d'étude d'impact sur l'environnement*

Certains opposants allèguent que le projet de modification des limites de zones en cause aurait dû faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (ci-après EIE) en vertu de l'art. 10a LPE<sup>38</sup>, afin de vérifier les conséquences sur l'environnement du projet de construction de bâtiments d'activités hôtelières, d'activités administratives et de logements dont la disposition est prévue dans le plan de site N° 29999. Pour ce faire, ils rappellent une jurisprudence du Tribunal fédéral<sup>39</sup> qui indique que lorsque la modification de la planification a lieu en vertu d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit vérifier si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement.

Cette argumentation ne saurait être suivie.

Selon une jurisprudence constante<sup>40</sup>, les lois de modification de zone sont des plans d'affectation du sol généraux, lesquels ne sont pas soumis à étude d'impact sur l'environnement. Il n'en va pas différemment du projet de loi de modification de zone discuté, dès lors que : *« la planification générale n'est pas une procédure décisive au sens de l'article 5 alinéa 3 OEIE. Elle ne permet en effet pas de connaître de façon suffisamment précise les caractéristiques des constructions et des installations à réaliser pour permettre l'évaluation des immissions de bruit ou d'autres nuisances éventuelles. La législation n'imposant pas la réalisation d'une étude d'impact à ce stade de la procédure, la recourante invoque à tort l'absence d'une telle étude »*<sup>41</sup>.

Il sied par ailleurs de relever que le service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants a confirmé que le projet de loi querellé était conforme à l'OPB<sup>42</sup> et a émis un préavis favorable à ce dernier. La direction générale de la nature et du paysage a également émis un préavis favorable, de même que la direction générale de l'environnement – Protection de l'air.

C'est dire que les intérêts liés à la protection de l'environnement n'ont nullement été négligés à ce stade et que le projet de loi litigieux respecte pleinement la jurisprudence qui veut que l'étendue de l'examen auquel doit

---

<sup>38</sup> Loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; ci-après LPE)

<sup>39</sup> ATF 1A.281/2005, du 21.07.2006, consid. 1.3

<sup>40</sup> Cf. notamment ATA/74/2008, du 19.02.2008, consid. 14

<sup>41</sup> ATA/74/2008, du 19.02.2008, consid. 14

<sup>42</sup> Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; ci-après OPB)

se livrer l'autorité de planification « varie selon le degré de précision du plan ». Il est bien entendu que l'autorité de planification ne saurait se soustraire à l'obligation de vérifier la conformité de la modification d'une zone aux exigences du droit de l'environnement sous prétexte que les possibilités de construire offertes sont vastes et définies abstraitement. Toutefois, comme indiqué par les opposants, le projet de loi litigieux prévoit à son article 3 que « *la délivrance des autorisations de construire selon les normes de la zone créée par le plan visé à l'article 1 est subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan de site, au sens de l'article 38 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976* ». Partant, la jurisprudence à laquelle se réfère les opposants, selon laquelle « *lorsque la modification de la planification a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit contrôler à ce stade si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement ; dans les autres cas, elle doit être convaincue qu'un développement de la zone peut se faire de manière conforme à ces exigences moyennant, le cas échéant, des aménagements à définir dans la procédure d'autorisation de construire* »<sup>43</sup>, souffre quelques nuances, dans la mesure où le Tribunal fédéral ne semble pas avoir pris en considération, à cette occasion, l'hypothèse où un plan d'affectation du sol spécial serait encore nécessaire avant de pouvoir délivrer une autorisation de construire.

Tel est précisément le cas en l'espèce, où un examen plus avancé, lié au degré de précision de ce plan d'affectation spécial subséquent (plan de site), sera effectué, en fonction du contenu précis de ce futur plan. Toujours dans le cas d'espèce, il n'est ni possible, ni souhaitable d'effectuer un tel examen au stade de la modification des limites de zone litigieuse et de confondre ainsi le projet de plan de zone et le projet de plan de site n° 29999, qui a suivi une procédure parallèle.

Telle est la démarche – celle d'un examen *prima facie* – suivie par le projet de modification des limites de zones querellé, notamment en matière de protection de bruit, d'air et de nature, comme il vient d'être exposé ci-avant, mais aussi en matière de circulation. La direction générale de la mobilité ayant rendu un préavis favorable à la condition de « *proposer un projet sur cette nouvelle zone qui soit garant d'une génération de trafic mesurée en heure de pointe sur le chemin de Chambésy et la route de Lausanne, ne dégradant pas l'accès à ce secteur et les conditions de circulation qui sont déjà contraintes au niveau de la route de Lausanne* ».

---

<sup>43</sup> ATF 1A.281/2005, du 21.07.2006, cons. 1.3

Tout comme ces derniers services, la Direction générale de l'environnement (aujourd'hui le SERMA) a rendu un préavis favorable sous réserve de prendre en compte la voie ferrée CFF. Les CFF, de même que l'Office fédéral des routes (OFROU) ont également rendu des préavis favorables. A ces occasions, ces services ont implicitement considéré que les difficultés potentielles, qu'ils n'ont au besoin pas manqué de mettre en évidence au besoin, pouvaient être surmontées lors de la phase ultérieure du plan de site et des autorisations de construire, de manière à respecter les exigences de leurs domaines. Au stade du plan d'affectation général que constitue le projet de plan de zone litigieux, l'examen auquel ils ont procédé n'a toutefois pas fait apparaître d'obstacle dirimant à cet égard. Tel est le sens des préavis favorables à ce projet.

Le grief des opposants relatif à l'absence d'étude d'impact sur l'environnement est infondé et doit dès lors être rejeté. Au demeurant, il y a peut-être encore lieu de préciser que les opposants n'alléguant pas – et pour cause – que le projet de plan de site n° 29999, qui a suivi une procédure parallèle, prévoirait l'édification de constructions ou installations assujetties à EIE, ce grief d'absence d'EIE liée au projet de loi de modification des limites de zone querellé apparaît d'autant moins fondé.

d) *Quant à la prétendue absence de justification de la modification de la LPRLac*

Enfin, certains des opposants affirment que la modification de la LPRLac<sup>44</sup>, qui fait également l'objet du projet de modification des limites de zone querellé, ne serait pas justifiée. Cette loi ne serait modifiée que pour « servir les intérêts privés de RI REALIMSA ». Le projet de loi querellé impliquerait de créer des bâtiments denses et non intégrés dans le paysage, dénaturant les rives du lac du secteur et provoquant ainsi une « rupture d'harmonie et d'échelle par rapport au tissu morphologique voisin ». Cela irait à l'encontre de l'intérêt public à la « conservation des rives du lac et des intérêts privés des voisins à préserver leur quartier et sa qualité ».

C'est tout d'abord le lieu de rappeler que l'exposé des motifs du projet de loi en cause souligne que, dûment consultée, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après CMNS) a délivré un préavis favorable au projet de modification des limites de zone querellé. Dans le cadre de l'examen de celui-ci, elle « a été amenée à considérer que la position incongrue de la limite du périmètre actuel, qui crée une séparation

---

<sup>44</sup> Loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992 (RSG L 4 10 ; ci-après LPRLac)

*artificielle entre la maison de maître et les dépendances du domaine de la Malvande, justifiait une modification du périmètre protégé en y excluant une partie significative de ce domaine »<sup>45</sup>.*

Cette commission a également demandé, toujours dans le cadre de son préavis, « *qu'une mesure de protection efficace soit prise avec l'élaboration d'un plan de site sauvegardant l'ensemble des bâtiments anciens inscrits à l'inventaire ainsi que leurs dégagements* ». C'est la raison pour laquelle le projet de loi querellé prévoit à son article 3 que « *la délivrance des autorisations de construire selon les normes de la zone créée par le plan visé à l'article 1 est subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan de site, au sens de l'article 38 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976* ». Comme indiqué dans l'exposé des motifs du projet de loi querellé « *une attention particulière sera donc portée à ce projet afin de maintenir la substance et la qualité de ce patrimoine, ainsi que les dégagements sur le paysage lacustre et les montagnes* »<sup>46</sup>.

A propos de ce plan de site, c'est le lieu de rappeler qu'il ne doit pas être confondu avec la modification des limites de zone querellée, qui est un plan d'affectation général. Ainsi, ce n'est pas le présent projet de plan, mais le futur plan de site qui fixera les conditions relatives aux constructions, en particulier l'implantation et le gabarit des bâtiments envisagés (cf. art. 38 al. 2 let. b LPMNS<sup>47</sup>). Dans ce cadre, les opposants auront tout loisir de s'exprimer sur ces éléments, tous ces aspects n'étant pas encore arrêtés à ce stade. C'est dire que tous les griefs soulevés par les opposants s'agissant de la densité, de l'intégration des bâtiments dans le paysage et de leurs gabarits, sont des éléments qui ont trait au contenu du projet de plan de site appelé à matérialiser les objectifs de la zone sont traités et ne pourront et devront être traités que dans ce cadre. Ces allégations sont donc irrelevantes à ce stade et n'ont pas à être examinées – et ne peuvent d'ailleurs pas l'être – au-delà d'un examen *prima facie*, effectué dans le cadre de la présente procédure<sup>48</sup>.

A cet égard, il sied de rappeler que l'article 1 al. 1 de la LAT stipule que « *la Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non*

---

<sup>45</sup> PL 12148, p. 4

<sup>46</sup> PL 12148, p. 5

<sup>47</sup> Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (RSG L 4 05 ; ci-après LPMNS)

<sup>48</sup> Cf. notamment ATA/114/2013, du 14.02.2013

*constructibles du territoire. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie* ». La Confédération, cantons et communes doivent également soutenir par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris aux fins notamment « *d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée* » (art. 1 al. 2 let. a<sup>bis</sup> LAT), mais également de « *répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics* » (art. 3 al. let. a LAT). Le projet de loi querellé répond à ces objectifs en prévoyant la création d'une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à de l'habitat. Ce projet de loi permettra l'usage d'une densité modérée, représentant un ID minimal de 0,8 à 1, soit un IUS minimal de 0,8, près de 4 fois supérieur à celui de 0,2, applicable aux secteurs de la LPRLac sis en zone villa (cf. art. 3 LPRLac). Il va donc dans le sens d'une densification vers l'intérieur voulue par la LAT et qui est conforme au PDCn 2030 comme démontré ci-avant. Le choix de la zone 4A et l'adoption préalable d'un plan de site avant toute délivrance d'autorisation de construire est opportun dans la mesure où cela permettra de préserver les qualités patrimoniales du site, notamment les dégagements de vue sur le lac Léman. De surcroît, le périmètre du projet de loi querellé se situe à proximité de l'autoroute, de la gare du Léman-express (avec des trains au ¼ d'heure) et de l'aéroport. Ces différents éléments montrent qu'il est cohérent de prévoir des logements sur ce périmètre ainsi que la construction d'un établissement hôtelier, car le site est bien desservi en transports publics et facilement accessible depuis l'aéroport.

Enfin, le projet de loi en cause participe également de la lutte contre la pénurie de logements qui sévit toujours à Genève. C'est le lieu de rappeler que la situation sur le marché du logement est toujours aussi tendue : en 2018, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1<sup>er</sup> juin 2018 est de 1 222. En d'autres termes, après s'être élevé à 1,58% en 1998, le taux de vacance n'atteint plus que 0,53% en juin 2018, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

C'est la raison pour laquelle le PDCn 2030, qui a force obligatoire pour les autorités en vertu des art. 9 al. 1 LAT et 5 al. 6 LaLAT, a notamment pour objectif la construction de 50 000 logements d'ici 2030<sup>49</sup>. Le chiffre 1 du concept de l'aménagement cantonal est intitulé « *mettre en œuvre le développement vers l'intérieur et garantir l'utilisation optimale des surfaces* ». A cet effet, il préconise, « *outre l'urbanisation de la couronne urbaine et l'intensification du renouvellement urbain, la mutation progressive de secteurs de la zone 5 par modification de zone* », en précisant que « *le déclassement de secteurs bien desservis – ou appelés à l'être – par les transports publics, situés en périphérie de la proche couronne ou le long des voies structurantes, permettra de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectations mixtes répondant aux besoins de la population* »<sup>50</sup>. Le chiffre 2 de ce même concept, intitulé « *mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement* », recommande quant à lui d'« *anticipe[r] le développement démographique en mettant à disposition les surfaces nécessaires pour détendre le marché du logement et être en mesure d'accueillir jusqu'à 100 000 habitants supplémentaires entre 2011 et 2030 sur le territoire du canton, de façon à permettre une mise en œuvre effective des objectifs de planification* ». Le développement territorial sera ainsi « *structuré par l'offre de transports publics, avec des localisations différenciées afin de minimiser les déplacements motorisés et soutenir le report modal sur les transports collectifs et les modes doux* »<sup>51</sup>.

Il apparaît ainsi la modification de la LPRLac, contrairement à ce qu'allèguent les opposants, répond à des objectifs d'aménagement du territoire et d'intérêt public. Infondé, ce grief doit être rejeté.

\*\*\*\*\*

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formulées par les opposants à l'encontre du projet de loi querellé sont infondées et doivent être rejetées.

---

<sup>49</sup> PDCn 2030, Concept de l'aménagement cantonal, p. 13

<sup>50</sup> PDCn 2030, Concept de l'aménagement cantonal, p. 16

<sup>51</sup> PDCn 2030, Concept de l'aménagement cantonal, pp. 16-17

La présidente met aux voix l'amendement du département ajoutant un article 6 « Oppositions » :

Pour : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Contre : 3 (3 S)

Abstentions : 2 (2 Ve)

**L'amendement du département est adopté.**

La présidente met aux voix le PL 12148 ainsi amendé :

Pour : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Contre : 3 (3 S)

Abstentions : 2 (2 Ve)

**Le PL 12148 tel qu'amendé est adopté.**

*Il est préconisé un débat en catégorie II (30 min).*

En conclusion, la majorité vous recommande de suivre ses considérations et d'adopter le PL 12148.

## **Projet de loi (12148-B)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création d'une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat) et modifiant le périmètre de protection générale des rives du lac autour du domaine de la Malvande**

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° 29760-530, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 26 novembre 2009, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création d'une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat) et modifiant le périmètre de protection générale des rives du lac autour du domaine de la Malvande, est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans 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, les degrés de sensibilité II et IIIdIII sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4A créée par le plan visé à l'article 1.

### **Art. 3 Plan de site**

La délivrance des autorisations de construire selon les normes de la zone créée par le plan visé à l'article 1 est subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan de site, au sens de l'article 38 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

### **Art. 4 Dépôt du plan**

Un exemplaire du plan N° 29760-530 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

## **Art. 5**      **Modification à une autre loi**

La loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992 (L 4 10), est modifiée comme suit :

### **Art. 2, al. 1, 1<sup>re</sup> phrase (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Le périmètre du territoire à protéger, délimité par les plans N<sup>os</sup> 28122A-600, 28123-600 et 28124-600, complété ou adapté par les plans N<sup>os</sup> 29287-516, 29691-228, 29779-541, 30002-198-261-516 et 29760-530, certifiés conformes par la présidence du Grand Conseil et déposés en annexe aux Archives d'Etat de Genève, est régi par les dispositions de la présente loi.

\* \* \*

## **Art. 6**      **Oppositions**

Les oppositions à la modification des limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy et à la modification du périmètre de protection générale des rives du lac autour du domaine de la Malvande selon le plan N<sup>o</sup> 29760-530 visé à l'article 1 de la présente loi et à l'article 2, alinéa 1, 1<sup>re</sup> phrase de la loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992, formées par :

- a) L'Association Patrimoine Suisse Genève ;
- b) L'Association des chemins « Champ de Blé » et « Vengeron », représentée par M<sup>c</sup> François Bellanger ;
- c) L'Association des copropriétaires du chemin William-Barbey, représentée par M<sup>c</sup> François Bellanger ;
- d) Messieurs et M<sup>me</sup> Michel Pont, Gérard de Cerjat, Vahé Gabrache, Roland Faigaux, Frank Albanese et Maria Inge Clivaz, représentés par M<sup>c</sup> François Bellanger ;
- e) Mesdames et MM. Maria Angela Lundgren, Daniel Berner, Catherine Kössler, Dominique Grandjean, Linda Juillerat, Julien Jungo, Michel Decroux, Pauline Faigaux, Eric Palandella, Ariane Delessert, Daniel Kössler, Serge Calame et François Curtin,

sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

## DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

### PREGNY-CHAMBESY

Feuilles Cadastrales N<sup>os</sup> : 13, 14, 16

Parcelles N<sup>os</sup> : 891, 912, 913, 915, 916, 917,  
918, 919, 926, 936, 1087,  
1462

Pour partie : dp 1714, dp  
1762, dp 1763

## Modification des limites de zones

et modification du plan N° 28122A-600 annexé à la loi sur la protection générale  
des rives du lac, du 4 décembre 1992

### La Malvande



**Zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités  
administratives et à l'habitat**

D.S. OPB II / IIIdIII

## PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

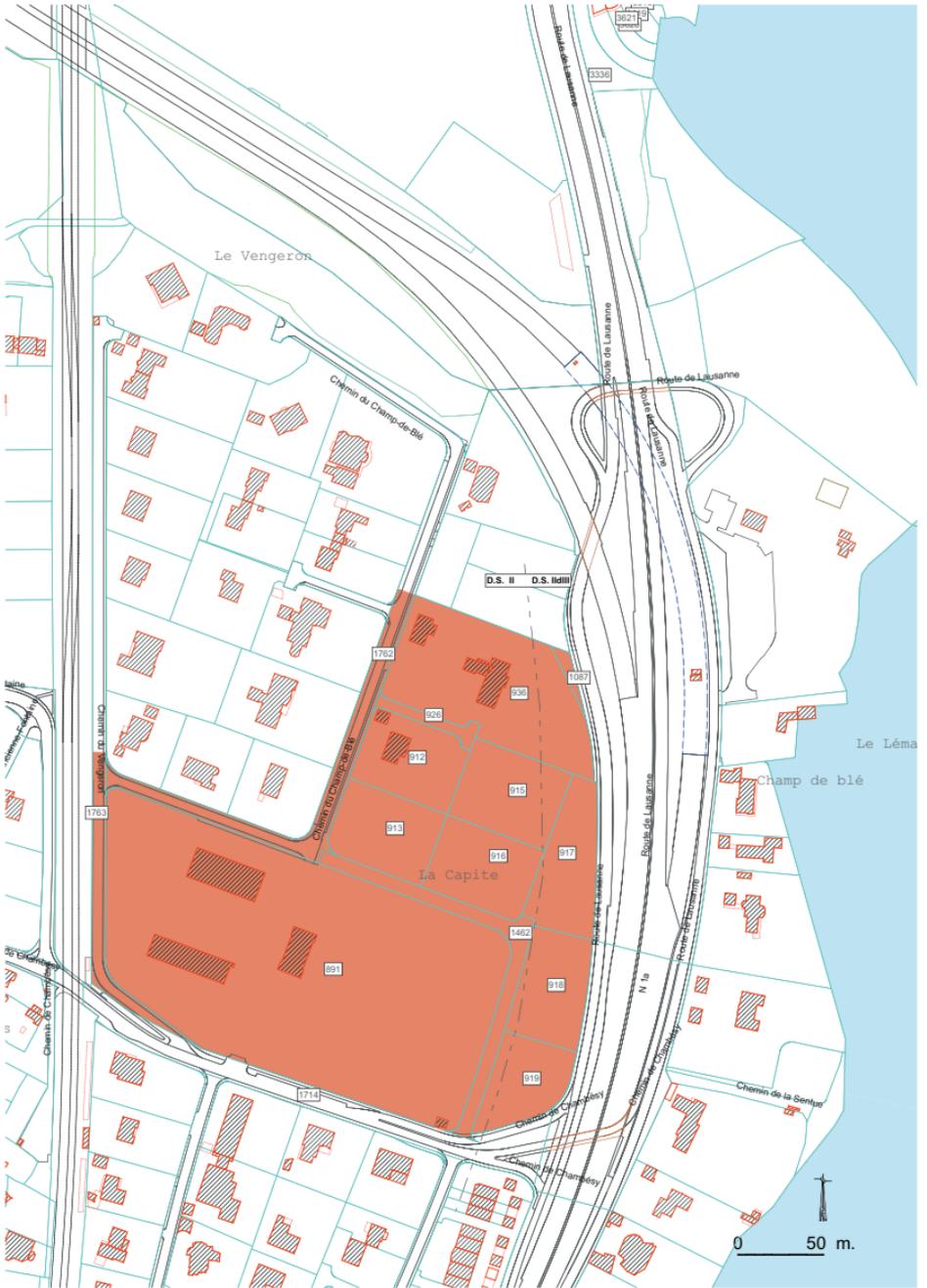
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

|                      |                              |            |            |
|----------------------|------------------------------|------------|------------|
| <b>Echelle</b>       | <b>1 / 2500</b>              | Date       | 26.11.2009 |
|                      |                              | Dessin     | EA/AVu     |
| <b>Modifications</b> |                              |            |            |
| Indice               | Objets                       | Date       | Dessin     |
|                      | Modification du périmètre 4A | 30.03.2010 | AVu        |
|                      | Mise à jour du graphisme     | 09.02.2017 | MP         |
|                      |                              |            |            |
|                      |                              |            |            |
|                      |                              |            |            |
|                      |                              |            |            |
|                      |                              |            |            |
|                      |                              |            |            |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Code GIREC                            |                   |
| Secteur / Sous-secteur statistique    | Code alphabétique |
| <b>34 - 00 - 031</b>                  | <b>PCY</b>        |
| Code Aménagement (Commune / Quartier) |                   |
| <b>530</b>                            |                   |
| Archives Internes                     | Plan N°           |
|                                       | <b>29760</b>      |
|                                       | Indice            |
| CDU                                   |                   |
| <b>7 1 1 . 6</b>                      |                   |



*Date de dépôt : 21 mai 2019*

## RAPPORT DE MINORITÉ

### **Rapport de M. Thomas Wenger**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement a étudié ce projet modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy et modifiant le périmètre de protection générale des rives du lac autour du domaine de la Malvande lors de la précédente législature. L'entrée en matière avait été rejetée par une large majorité. Depuis lors, l'UDC et le MCG ont retourné leur veste, faisant basculer la majorité en faveur de cette modification.

Lors de leur audition du 9 mai 2018, les représentants des opposants indiquent qu'il y a une forte incompréhension sur la manière dont le projet a été amené. Ils ajoutent qu'il n'y a eu aucune concertation ou communication et qu'ils sont en colère contre le Conseil d'Etat, le Conseil administratif de la commune et le promoteur. Ils expliquent qu'après l'enquête publique, lancée pendant la période des vacances de Noël (ce qui n'est sans doute pas un hasard), il y a eu une séance d'information (uniquement suite à la levée de boucliers). Cette séance a éberlué les propriétaires. C'était la stupéfaction : on a présenté un projet confus et pharaonique. Cela a éveillé la méfiance, d'autant plus qu'il y avait déjà deux préavis défavorables du Conseil municipal. Pour eux, cette modification de zone et cette modification de la loi sur la protection des rives du lac ne correspondent à aucun intérêt général. Il s'agit d'une affaire qui avantage un propriétaire privé. Ce serait un dangereux précédent pour la commune.

Un représentant des opposants explique encore que le plan de site permet la construction de deux bâtiments de 15 mètres de haut, avec une hauteur depuis la route de 25 mètres. Il s'agira de 200 logements de luxe, qui ne répondront pas à la problématique de la crise du logement dans le canton. En outre, cela engendrera de fortes nuisances, notamment de trafic.

De plus, le site est protégé, avec des corps de ferme, le château et les cordons boisés. Le site sera complètement dénaturé. On va inscrire une forme urbaine démesurée, qui n'est pas en accord avec les alentours.

La minorité s'oppose en outre à ce projet de création d'une zone 4A en lieu et place d'une zone de développement 3. Mais la raison principale du refus est que cette modification permettra le développement démesuré du site avec 200 logements de luxe prévus et un complexe hôtelier haut de gamme comme *La Réserve* proche du lieu. Or nous devons protéger notre patrimoine et les rives du lac. Ces constructions porteront une atteinte irréversible à ce magnifique paysage lacustre.

### **Conclusion**

C'est pourquoi nous vous engageons, Mesdames les députées et Messieurs les députés, à suivre la minorité de la commission et à refuser ce projet de loi de modification de zone.