

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 21 juin 2017*

## **Projet de loi**

**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.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Le domaine de la Malvande : quelques repères historiques**

Le domaine de la Malvande doit son origine à un fief médiéval qui s'étendait du lac au nord du coteau sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy. Ce domaine possédait une maison forte qui portait le nom de « Tour Malvande ». Au début du XVIII<sup>e</sup> siècle, il connut un développement important. Une nouvelle construction vint s'y ajouter, puis fut agrandie et surélevée. Les activités agricoles qui s'y déployaient ainsi que le logement du fermier furent regroupés dans deux imposantes dépendances disposées de part et d'autre d'une cour ombragée de marronniers.

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, les jardins d'agrément furent réaménagés dans un esprit paysager.

Dès 1950, les terrains agricoles faisant partie du domaine ont peu à peu fait l'objet de morcellements et ont été incorporés dans la zone à bâtir pour y permettre l'implantation de villas.

Situé dans un secteur bénéficiant de dégagements d'une qualité exceptionnelle, le domaine de la Malvande est aujourd'hui constitué par un grand corps de logis avec deux dépendances. En 1987, ces bâtiments ont été inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés et doivent donc être conservés.

Le jardin situé alentour figure dans le recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse. Il en va de même pour la cour d'honneur, l'avant-cour entre les communs, le verger, le jardin potager, le parc paysager, les allées d'arbres et les cordons boisés.

### **2. Eléments descriptifs et perspectives d'urbanisation du secteur**

Situé sur un terrain d'une surface d'environ 48 280 m<sup>2</sup>, entre la route de Lausanne et les voies CFF, le domaine de la Malvande a été acquis en 2003 par une société immobilière qui souhaitait réaliser un complexe hôtelier sur une partie des parcelles, de même que des logements et des garages souterrains.

La réalisation de ce projet s'est toutefois heurtée aux prescriptions de la loi sur la protection générale des rives du lac qui limitent le taux d'utilisation

du sol à 0,20. Il s'est avéré, par ailleurs, que celui-ci était de nature à porter atteinte à la valeur patrimoniale des bâtiments inscrits à l'inventaire. C'est la raison pour laquelle ce projet a été abandonné.

En date du 25 juillet 2007, le Conseil d'Etat approuvait le plan directeur de la commune de Pregny-Chambésy qui destine ce secteur, actuellement régi par les dispositions applicables à la zone 5, à de l'habitat et à des activités administratives et de services, pour autant que celles-ci soient compatibles avec du logement.

Forte des intentions des autorités communales, la société immobilière concernée entend réactiver un projet de développement du secteur et le mener à son terme.

Le régime juridique actuellement applicable au secteur concerné (celui de la 5<sup>e</sup> zone destinée aux villas) fait obstacle à la réalisation du projet précité. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de procéder à une modification de ce régime par la création d'une zone 4A sur les parcelles N<sup>os</sup> 1087, 1462, 1714, 1762, 1763, 891, 912, 913, 915, 916, 917, 918, 919, 926 et 936, feuilles cadastrales N<sup>os</sup> 13, 14 et 16 du territoire de la commune de Pregny-Chambésy.

### **3. Modification du périmètre de protection des rives du lac**

Comme indiqué plus haut, ce secteur est situé dans le périmètre protégé des rives du lac, dont le taux d'utilisation du sol ne peut pas excéder le 20% de la surface des terrains. C'est la raison pour laquelle il doit en être soustrait.

Consultée, la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a été amenée à considérer que la position incongrue de la limite du périmètre actuel, qui crée une séparation 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. La CMNS a toutefois subordonné une éventuelle entrée en matière à cette modification à la condition qu'une mesure de protection efficace soit prise dans le cadre de l'élaboration d'un plan de site garantissant la sauvegarde des bâtiments inscrits à l'inventaire, ainsi que leurs dégagements (cour, salle d'arbres et esplanade). Ainsi, le projet de plan N° 29760-530, constitutif du présent projet de loi, modifie donc également, pour partie, le plan N° 28122A-600 annexé à la loi sur la protection générale des rives du lac, en tant qu'il exclut du périmètre protégé le secteur destiné à être aménagé.

Le développement envisagé devra être conçu de manière à éviter toute atteinte au domaine de la Malvande et des dispositions appropriées seront prises pour en maintenir les qualités patrimoniales. C'est la raison pour

laquelle la délivrance d'une autorisation de construire dans cette zone est subordonnée à l'adoption préalable du plan de site N° 29'999-530 « La Malvande » aujourd'hui en cours de procédure d'adoption.

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.

#### **4. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale**

Le présent projet de loi va dans le sens du principe de densification vers l'intérieur à la base de la révision récente de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Il répond par ailleurs aux principes d'aménagement et de localisation décrits dans la fiche A03 du plan directeur cantonal (PDCn) 2030, notamment la création de nouveaux sites pour des activités économiques et la valorisation des axes forts de transports collectifs.

Le projet s'inscrit dans le contexte de la politique communale de diversification des activités. En effet, le plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 22 mai 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2007, destine ce secteur à de l'habitat et à des activités administratives et de services, pour autant que ceux-ci soient compatibles avec l'habitat, selon sa fiche de mise en œuvre N° 18 « implantation d'activités en zones 5 ». Déjà lors de l'approbation de ce plan directeur, un projet de résidence hôtelière avait fait l'objet des requêtes en autorisation de construire DD 101'320 et DD 101'321, refusées le 15 novembre 2007 par le département.

#### **5. Procédure**

Le projet de plan N° 29760-530, tendant à la création d'une zone 4A, intègre la modification du plan N° 28122A-600 annexé à la loi sur la protection générale des rives du lac.

L'option retenue d'un seul projet de loi pour deux objets distincts (modification du régime applicable aux terrains concernés et modification du périmètre protégé pour un périmètre élargi) est de nature à favoriser une instruction et un traitement cohérent de ce dossier.

L'enquête publique en vue de la modification des limites de zones s'est déroulée du 4 juin 2010 au 5 juillet 2010. Le Conseil municipal de Pregny-Chambésy s'est prononcé défavorablement en date du 8 février 2011, souhaitant qu'un plan de site soit élaboré en parallèle, ce qui est désormais le cas puisqu'un tel plan est actuellement en phase d'adoption.

## 6. Degrés de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, les degrés de sensibilité II et IIdIII sont attribués aux biens-fonds situés dans le périmètre de la zone 4A créée par le présent projet de loi, selon les solutions retenues par les plans N° 28'772 « 3<sup>e</sup> voie CFF Coppet-Genève, Tronçon Versoix-Genève » et N°29'334-530 « Plan d'attribution des degrés de sensibilité OPB Pregny-Chambésy », respectivement adoptés par le Conseil d'Etat le 2 décembre 1996 et le 1<sup>er</sup> septembre 2006.

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

### Annexes :

- 1) *plan N° 29760-530 (modification des limites de zones)*
- 2) *plan N° 29760-530 (modifiant le plan 28122A-600 annexé à la loi sur la protection générale des rives du lac)*



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 Cadastres 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° :

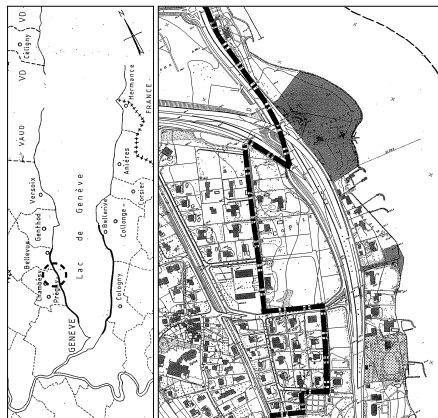
<b>Echelle</b>	<b>1 / 2500</b>	Date	26.11.2009
		Dessin	EA/AVu
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Modification du périmètre 4A	30.03.2010	AVu
	Mise à jour du graphisme	09.02.2017	MP

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>	

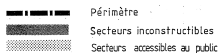




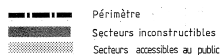
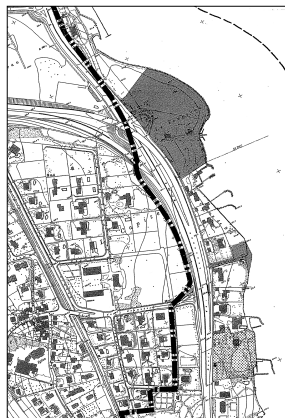
## ANNEXE 2



Situation de  
l'extrait du plan



Extrait du plan N° 28122A-600  
(émané de la loi sur la protection générale des rives  
du lac, du 4 décembre 1992)



Plan N° 29760-530  
(modifiant le plan N° 28122A-600 annexé à la loi sur  
la protection générale des rives du lac)