



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

PROJET DE LOI

<p>Projet présenté par le DALE</p> <p>Contact suivi du dossier : M. Pierre ROBYR tél. 022 546 73 68 Contact secrétariat : Mme Dominique HOFER tél. 022 546 00 09</p> <p>Version : 2015 – 29955PL.doc – Aigle : 507694-2015</p>	<p>Projet adopté par le Conseil d'Etat</p> <p>(visa du Conseil d'Etat)</p> <p><input type="checkbox"/> sans modification <input type="checkbox"/> avec modification(s)</p> <p>Remarque(s) :</p>
--	--

Au Grand Conseil de la
République et canton de Genève
Hôtel de Ville
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 Genève

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bernex (création d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Vailly Sud – Route de Chancy »

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Le président :

Anja Wyden Guelpa

François Longchamp

Annexe mentionnée

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bernex (création d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Vailly Sud – Route de Chancy »

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29955-507, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 14 janvier 2014, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bernex (création d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Vailly Sud – Route de Chancy », est approuvé.

² 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

¹ Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le plan visé à l'article 1.

² Les valeurs de planification devront être respectées.

Art.3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29955-507 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne le territoire de la commune de Bernex. Il fait suite à un ensemble de réflexions menées par le Conseil d'Etat depuis novembre 2004, en concertation avec la commune, en vue de créer une extension urbaine dans un secteur stratégique pour le développement de l'agglomération.

1. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones, sur le territoire de la commune de Bernex, se situe au futur terminus Vailly du prolongement du tramway Cornavin-Onex-Bernex (TCOB) et en bordure sud de la route de Chancy.

Ce secteur, d'une superficie de 57'260 m² est situé principalement sur trois parcelles privées N° 2347, 2408 et 7227, ceinturées depuis les années 1970 par la route de contournement du village de Bernex (route de Chancy) et la route de Laconnex. Il concerne également deux parcelles du domaine public communal : le chemin de Bonne (parcelle N° 7556) et le chemin de Champ-Manon pour partie (parcelle N° 7750). Ces biens-fonds sont aujourd'hui sis en zone agricole, en continuité immédiate avec le tissu villageois, dont le quartier « Bernex Soleil » en amont.

2. Objectifs du projet de loi

Le présent projet de loi a pour but de créer les conditions permettant une extension urbaine sur la zone agricole sur des parcelles enclavées entre le village de Bernex et la ligne du prolongement du tramway TCOB dans le cadre général du grand projet Bernex et des objectifs y afférant. Cette extension vise à créer un quartier mixte à forte dominante logements, avec des activités économiques et des services en lien avec la place située au terminus du tram. En cela, il répond d'une part aux objectifs politiques et stratégiques fixés par le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015 et, d'autre part à ceux inscrits dans le Plan directeur communal (PDCom) de Bernex.

Le projet de loi met en œuvre l'une des extensions urbaines inscrites dans le programme de législature 2014-2018 et approuvées par la Confédération dans son rapport d'examen du PDCn 2030.

3. Contexte général

Le périmètre concerné par le présent projet de loi fait partie d'un secteur de projet plus vaste : le grand projet Bernex qui constitue l'un des grands projets du canton.

Avec le prolongement du TCOB, ce vaste périmètre, situé au nord du village de Bernex, constitue une opportunité majeure pour un nouveau quartier urbain dense. Bien desservi par les transports publics, situé en continuité de l'urbanisation existante, ce site est propice à la création d'un quartier mixte (capacité d'accueil en logements et en surfaces d'activités intégrant des services et des équipements structurants).

Le potentiel à l'échelle de l'ensemble du grand projet dans le PDCn 2030 est estimé à 5'700 logements pour 5'700 emplois, répondant ainsi au besoin de produire du logement pour réduire la pénurie, tout en développant une ville mixte et animée.

Avec la programmation envisagée, le grand projet Bernex vise à mettre en œuvre l'un des axes de la vision du projet d'agglomération franco-valdo-genevois (projet d'agglomération), soit une agglomération compacte, multipolaire et verte, en consolidant des centres régionaux "mixtes", porteur d'un potentiel en logement et emplois, induisant par ailleurs une réduction des déplacements pendulaires et des émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques.

Dans ce contexte, le potentiel identifié à l'échéance du PDCn 2030 a été traduit sous la forme d'un plan guide dont la première version a été établie en 2013. Il s'agit d'une image directrice ayant pour but de fixer les grandes orientations du développement et d'être un fil conducteur évolutif au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet.

Compte tenu de l'envergure du projet, celle-ci est envisagée par étapes, dans un but d'intégration territoriale, sociale et économique progressive de l'urbanisation et des nouveaux habitants. Le phasage envisagé vise également à adapter le rythme de consommation d'espaces agricoles aux besoins et à la réalisation effective des quartiers et des investissements.

Sur la base des études plan guide et de compléments (mobilité, environnement, programmation), les services du canton en collaboration avec les services communaux ont traduit le plan guide dans un avant-projet de plan

directeur de quartier (PDQ) Bernex Est N° 29948-507-517 dont les principes se retrouvent dans le secteur Vailly Sud – Route de Chancy.

Citons, par exemple, l'inscription dans le parcellaire existant, la continuité du réseau viaire existant, le respect des tissus limitrophes, les continuités et les ouvertures paysagères, l'intégration dans la pente et la gestion des déblais-remblais, les cœurs d'îlots verts, la gestion de l'eau, la gestion des nuisances sonores, les espaces publics et leur maillage, les transitions entre les fonctions de la ville et le principe de quartier sans transit automobile, etc.

Les études d'aménagement menées par le département chargé de l'aménagement du territoire ont confirmé la pertinence de valoriser en premier lieu les parcelles agricoles enclavées « Vailly Sud – Route de Chancy » dans le processus de développement du futur pôle régional de Bernex en permettant de maintenir l'essentiel de l'entité agricole de Bernex Nord et en offrant d'importantes synergies avec le prolongement du TCOB.

Situé dans un secteur déjà urbanisé, le nouvel ensemble sera l'élément déclencheur de la mutation de la route de contournement de Bernex en boulevard urbain, déterminant le nouveau visage de la ville en couture avec son tissu historique.

La mise en œuvre de la première étape du projet de développement envisagé donne lieu à deux projets de modifications des limites de zones sur deux périmètres distincts.

Le premier projet concerne le secteur de « Vailly Sud – Route de Chancy », objet du présent projet de loi.

Le deuxième projet concerne le secteur de Bernex Est, à l'est de la commune de Bernex et au nord-ouest de la commune de Confignon.

Ils permettent la mise en œuvre de la première étape du projet urbain proposé dans le PDQ Bernex Est N° 29948-507-517 qui a fait l'objet d'une consultation publique en juin 2015 et dont l'approbation par le Conseil d'Etat devrait intervenir en 2016.

Le secteur « Vailly Sud – Route de Chancy » s'affiche donc comme un élément déclencheur du processus avec un potentiel de plus de 600 logements pour 150-200 emplois, en lien direct avec l'existant, sans porter atteinte aux grandes entités agricoles du secteur nord de Bernex.

4. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le PDCn 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé le 29 avril 2015 par le Conseil fédéral identifie Bernex comme l'un des potentiels majeurs à l'échelle du canton, principalement en termes de

production de logements, mais également d'emplois et équipements, visant à conforter Bernex comme centre régional en extension sur la zone agricole.

Dans la mesure où le présent projet de modification des limites de zones porte sur des parcelles sises en zone agricole, il convient de préciser ici que le plan de zone visé par ce projet de loi figure parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE du 13 avril 2015 accompagnant la décision du Conseil fédéral précité et pouvant ainsi être adoptés. Les surfaces d'assolement correspondent ici à 55'188 m².

Le présent projet de modification des limites de zones est conforme aux fiches A05, A07, A11 A17, A18 et A19 du PDCn 2030 qui affichent la volonté de faire de Bernex Nord, dont Vailly Sud est une des composantes, un centre mixte et animé accueillant logements, activités et équipements qui conforte sa position de centre régional, bien desservi par les transports publics.

L'extension urbaine prévue doit se faire tout en valorisant le paysage et en enrichissant le réseau des espaces verts et des espaces publics ou de mobilité douce. Le présent projet de modification des limites de zones est également conforme à la fiche C06 du PDCn 2030 intitulée " Préserver et reconstituer les continuités biologiques " dont le principe d'aménagement de base consiste au maintien d'un réseau d'espaces naturels et agricoles non fragmentés, difficile à maintenir sur ces parcelles enclavées.

Il est aussi conforme à la fiche P04 du PDCn 2030 consacrée spécifiquement au grand projet Bernex qui inscrit l'intégration du projet de développement urbain dans la campagne, structuré autour du réseau de transport public et de mobilité douce avec des promenades paysagères et des césures vertes.

Les fiches B02 et B05 du PDCn 2030 concernant le renforcement du réseau des transports collectifs structurant et la promotion de la mobilité douce renseignent sur les dispositions à prendre en compte d'une part pour les réseaux piétons et cycles au travers du futur quartier de Vailly Sud et d'autre part pour la requalification de la route de Chancy avec l'extension du tramway.

Le présent projet de modification des limites de zones est également conforme au PDCom de Bernex, adopté par le Conseil municipal de Bernex le 12 juin 2012 et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juin 2014 sous réserves. Notamment celle d'une mise en cohérence avec les principes développés dans le plan guide acté en mai 2013 et d'une adaptation de la cartographie aux secteurs de mutation déterminés.

Le PDCom de Bernex prévoit, outre l'extension urbaine au nord de la route de Chancy, le prolongement « naturel » du village à partir de la structure ancienne (notion de continuité), à la faveur du développement du tramway.

Le PDCom de Bernex, dans sa carte de synthèse détermine un développement à court terme pour le secteur de Vailly et sa centralité future. (Fiche 5.4 du PDCom).

Le projet de PDQ N° 29948-507-517 sur le secteur de Bernex Est en cours d'adoption prend en compte les éléments de la planification directrice mentionnés dans ce chapitre et traduit une première étape de mise en œuvre du grand projet Bernex, à savoir Bernex Est à laquelle s'ajoute VaillySud.

Le règlement de construction du village de Bernex, et son plan, approuvé par le Conseil d'Etat le 30 avril 1980 régit les zones à bâtir impactées par le présent projet de modification des limites de zones. Il sera abrogé en ce qui concerne ces zones à bâtir lors de l'établissement des plans localisés de quartier (PLQ) subséquents, comme cela est prévu dans la mesure de mise en œuvre de la fiche A06 du PDCn 2030.

5. Description du projet

Les principes du plan guide du grand projet Bernex, traduits dans des études-tests développées jusqu'à la fin du mois de septembre 2013 proposent la création d'un quartier mixte articulé autour de la centralité de Vailly, support du terminus du TCOB et en entrée de Ville depuis la Champagne.

Plusieurs groupes de bâtiments raccordés à la pente et perméables permettront de dégager des vues paysagères en maintenant des perspectives pour le quartier existant de Bernex Soleil situé en amont du projet.

Le réseau viaire est maintenu et prolongé dans le nouveau quartier comme il trouvera une extension dans les quartiers au nord de la route de Chancy. Cette dernière, qui devrait être requalifiée en boulevard, sera apaisée par une circulation maîtrisée. L'espace rue constitué par le tramway en position centrale de la chaussée et bordé par des immeubles mixtes pour activer les pieds de façades (activités sans nuisances et commerces de proximité) sera une couture avec les tissus historiques

Un espace public situé en tête de ligne et ancré au cœur du nouveau quartier (place de Vailly) est imaginé en partenariat avec la commune de Bernex qui doit confirmer sa programmation pour une réservation en faveur d'équipements collectifs et des services.

La végétation existante, composée notamment d'un alignement de chênes est maintenue et renforcée sur le thème de promenades paysagères.

Partout où cela est possible, la gestion de l'eau se fera à ciel ouvert. A ce titre, signalons que le coefficient de ruissellement fixé à 0,55 est un objectif minimum à atteindre pour limiter le besoin en bassin de rétention aval prévu dans le projet d'ensemble.

La partie centrale du quartier accueillera du stationnement en ouvrage dont les principes d'accessibilité seront à préciser lors de l'élaboration du PLQ subséquent, en cohérence avec la stratégie cantonale et en incluant le P+R Vailly. Ainsi, la planification qui consiste à faire coïncider temporellement le nouveau quartier avec le prolongement du tramway permettrait de faire l'économie du P+R provisoire projeté dans le cadre de l'extension du TCOB.

Ce projet de modification des limites de zones établit une connexion entre les tissus anciens, la route de Chancy et les futurs quartiers au nord. Le projet bénéficie encore de l'équipement scolaire existant Robert Hainard qui lui est contigu.

En chiffre, le potentiel testé oscille dans une fourchette située entre 45'000 m² et 60'000 m² de surface brute de plancher (SBP). Cela dans un principe d'évolutivité et de souplesse souhaitable à ce stade de la planification. Afin de répondre à la demande accrue de logement sur le territoire genevois, ce quartier proposera toutefois une part très prépondérante de logements, en plus d'activités possibles essentiellement le long de la route de Chancy requalifiée, permettant de jouer un rôle d'écran sonore protégeant les logements situés à l'arrière.

Aucun transit automobile dans le quartier ne sera possible avec une orientation forte sur le tramway qui parvient en son cœur.

Le périmètre de Bernex Nord met en évidence une richesse énergétique locale conséquente (stockage saisonnier de la chaleur excédentaire de CADIOM – chauffage à distance par incinération des ordures ménagères - géothermie, nappe phréatique et solaire en toiture) à exploiter tant pour les nouveaux quartiers qu'à l'échelle cantonale. Un concept énergétique territorial (CET) a été développé dans le cadre du projet global; il préconise le recours maximum à ces ressources locales ainsi que leur mise en réseau.

Les PLQ subséquents déclineront ce CET à l'échelle des opérations.

Dans le cadre de son préavis technique, la commune de Bernex relève qu'elle sera vigilante à la qualité du développement de ce périmètre en continuité du village actuel. Elle rappelle aussi que le tramway et la requalification de la route de Chancy conditionnent un développement qui

appelle des formes urbaines novatrices et avec des gabarits intégratifs de la frange villageoise et de la zone agricole voisine. Cette proposition d'étagement progressif des hauteurs reprise par la commission d'aménagement des monuments et des sites (CMNS) est souhaitée par les riverains qui ne désirent pas de saut d'échelle entre les quartiers. Une association de riverains, « Bernex Soleil », s'est d'ailleurs formée en parallèle au dépôt d'une pétition pour demander une insertion qualitative du nouveau quartier et une disposition propre à ménager des vues. Ces principes sont proposés dans les planifications antérieures (plan guide, PDQ Bernex-Est).

Les planifications en parallèle de projets urbains en concertation avec la population locale et la modification du régime des zones devraient permettre de rendre concomitants les horizons de réalisations de ce premier quartier et du prolongement du TCOB.

6. Surfaces d'assolement

Le présent projet de loi portant sur Vailly Sud – Route de Chancy représente 5,7 hectares de zone agricole. 55 188 m² font partie des surfaces d'assolement.

Au 24 juin 2015, le canton de Genève dispose encore de 8'527 ha de SDA. L'emprise que le présent projet de loi prévoit de soustraire aux SDA ne remet pas en question le respect du quota cantonal de 8'400 ha fixé par le plan sectoriel des surfaces d'assolement, adopté par le Conseil fédéral le 8 avril 1992.

Le PDCn 2030 identifie Bernex comme l'un des pôles majeurs à l'échelle du canton principalement en termes de production de logements (fiches A05, A07, A11, A17, A18 et A19 du PDCn). Vailly Sud est une des composantes. Le projet de développement prévu à cette zone est donc conforme au PDCn 2030. Dès lors, et dans la mesure où le canton estime que l'objectif prépondérant de production de logements ne peut être atteint judicieusement sans recourir aux SAD de ce secteur, le présent projet de modification de zones est conforme à l'article 30, alinéa 1bis, lettre a OAT.

Par ailleurs, dans la mesure où l'article 2A, alinéa 2, lettre b, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), relatif à la zone de développement 3, prévoit un indice de densité minimal (ID) de

1,8, les surfaces sollicitées seront encore une fois utilisées de manière optimale, conformément à l'article 30, alinéa 1bis, lettre b OAT.

Enfin l'IUS (indice d'utilisation du sol) minimal de 1,2 fixé par le PDCn 2030 (fiche A12) sera traduit par une densité cible d'un IUS de 1,4 pour la planification des futurs îlots. En effet, dans son rapport sur le PDCn 2030, la Confédération a souhaité la démonstration d'une utilisation optimale du sol.

D'autre part, le Grand Conseil a adopté une motion le 17.09.2015 "en faveur de la réalisation de l'ensemble du plan directeur 2030". Celle-ci, déposée le 9 juin 2015 au Grand Conseil invitait le Conseil d'Etat à redoubler notamment ses efforts, en tenant compte des évolutions du cadre normatif, en matière de densité et de planification temporelle, ainsi qu'à revoir les minima prévus dans les PLQ des grands périmètres restant à urbaniser (Grands-Esserts, Cherpines, Communaux d'Ambilly, Bernex).

7. Compensations agricoles et mesures environnementales

En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la mesure de déclassement considérée, les propriétaires des parcelles concernées devront s'acquitter d'une taxe de compensation conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT). Cette compensation alimentera pour partie le fonds de compensation agricole, lequel permet notamment le financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

8. Coordination entre la procédure de modification des limites de zones et la prévention des accidents majeurs

En matière de risques, l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 17 février 1991 (OPAM) s'applique aux infrastructures de transport, en particulier la route de Chancy et un oléoduc situé à l'ouest de la route de Laconnex. Cela a pour conséquence l'impossibilité d'implanter à une distance de 100 mètres de part et d'autre de la conduite ou de cet axe des programmes drainant un public trop important, ainsi que des établissements sensibles. Au demeurant, les mesures de protection prévues par l'OPAM restent applicables.

En accompagnement du projet de modification des limites de zones, le SERMA (service de l'environnement et des risques majeurs) a conduit un screening sur l'entier des axes OPAM compris dans le périmètre du projet.

Les conclusions de cette étude, qui permettront d'entreprendre les études de risques nécessaires au stade des PLQ situent d'ores et déjà le risque dans des limites acceptables sous réserve d'une programmation adaptée dans des secteurs déterminants, tels les croisements de la Route de Chancy et de Laconnex

Conformément à la demande du SERMA, la réglementation du futur PLQ intégrera les mesures de minimisations des risques qui devront être mise en œuvre.

10. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OBP), du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le présent projet de loi.

A teneur de l'article 24, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE), et de l'article 29, alinéa 1, de l'OPB, les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes, ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. L'expérience a démontré qu'il est utile de rappeler dans la loi ce précepte général de droit fédéral, à savoir que ce sont bien les valeurs de planification qui devront être respectées et non pas les valeurs limites d'immissions, afin de limiter par la suite les risques de confusion ultérieure à ce propos.

S'agissant de la création de zones de développement, c'est le lieu de rappeler que ces dernières ne sont pas constitutives de zones à bâtir au sens de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT), mais de zones d'affectation différée au sens de l'article 18, alinéa 2 LAT. C'est l'adoption du PLQ subséquent qui aura pour effet de placer les parcelles concernées en zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT et donc, de créer une « nouvelle zone à bâtir » au sens de l'article 24, alinéa 1 LPE, qui ne trouvera alors application qu'à ce stade.

11. Conclusions

Par le présent projet de loi, il est proposé de créer une zone de développement 3 de 57'260 m² sur des parcelles enclavées en extension du village de Bernex, en vue de créer principalement du logement.

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

Annexe : un exemplaire du plan N° 29955-507