

BERNEX

Août 2017

Rapport explicatif

Plan localisé de quartier n° 30'010

Chambert-Lully

Adopté par le Conseil d'Etat le 28 février 2018



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Table des matières

1. Introduction.....	5
1.1 Résumé	5
1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif?.....	6
2. Contexte	7
2.2 Le contexte d'aménagement.....	7
2.2.1 Plan directeur cantonal	7
2.2.2 Le plan directeur communal.....	8
2.2.3 Règlement de construction du village de Lully.....	8
2.2.4 Procédures antérieures : demande préalable d'autorisation de construire (DP)	9
3. Présentation des études préalables	11
3.1 La chronologie des études	11
3.2 Le diagnostic.....	12
3.2.1 Le site.....	12
3.2.2 Mobilité et accès	14
3.2.3 Transports collectifs	14
3.2.4 Mobilité douce	15
3.2.5 Equipements et activités	16
3.2.6 Végétation et cours d'eau	17
3.2.7 Gabarit des habitations dans le secteur	18
3.2.8 Densité des habitations	19
3.3 Les enjeux.....	20
3.4 Les scénarios de développement	21
3.4.1 Variante 1 : Barres	21
3.4.2 Variante 2 : Plots	23
3.4.3 Variante 3 : Barres pliées.....	25
3.4.4 Variante 4 : îlots ouverts	27
4. Projet	29
4.1 Le parti d'aménagement retenu.....	29
4.1.1 Présentation détaillée de la variante retenue : îlots ouverts.....	29
4.1.2 Principes directeurs	31
4.2 Les principes réglementaires	33
4.2.1 Recommandation pour les espaces extérieurs collectifs	33

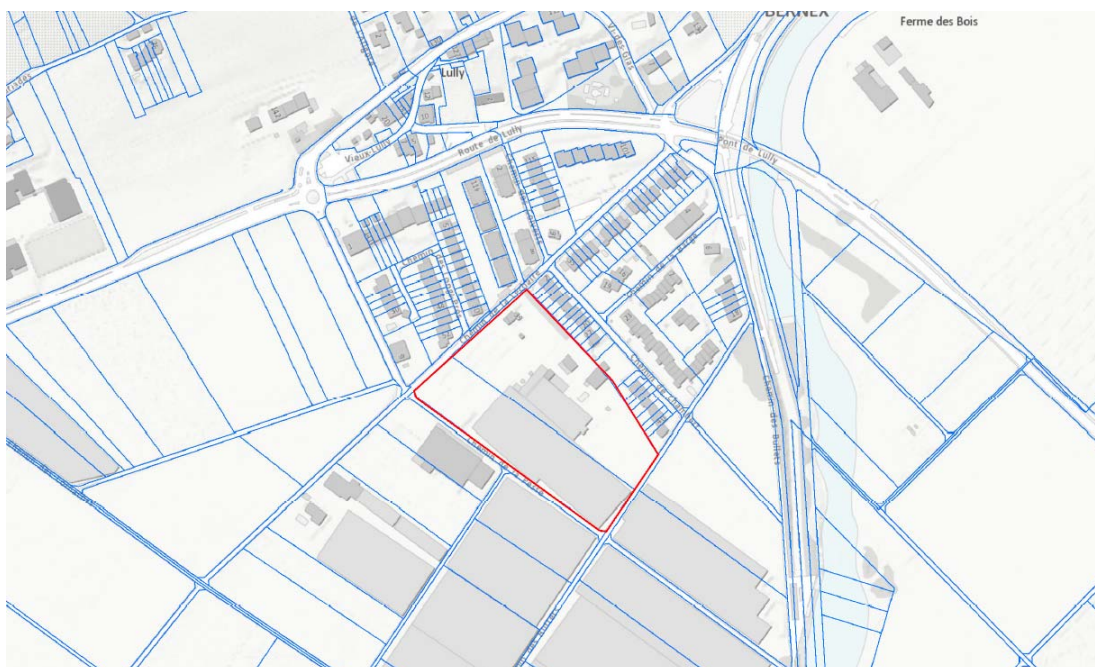
4.2.2 Le stationnement	33
a) Places de stationnement voitures	33
b) Places de stationnement deux-roues motorisés.....	34
c) Place de stationnement vélos	34
4.2.3 Principe d'accès SIS	35
5. Processus décisionnel	36
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ	36
5.1.1 Opportunité	36
5.1.2 Projet urbain.....	36
5.1.3 Traduction réglementaire	37
5.2 La concertation	37
5.2.1 Bilan de concertation	37

1. Introduction

1.1 Résumé

Le périmètre faisant l'objet du présent plan localisé de quartier (PLQ) est situé entre le chemin de la Léchaire, le chemin de la Pesse et le chemin des Ruttets, à la limite sud du village de Lully sur le territoire de la commune de Bernex. Ce périmètre est composé des parcelles n^{os} 4903 et 4904 de la feuille cadastrale n° 24. Le périmètre représente une superficie totale d'environ 23'237 m².

Ces parcelles, sises en zone 4B protégée, sont en mains de propriétaires privés et utilisées principalement pour de l'activité agricole. Des serres y sont actuellement érigées.



Localisation

Le village de Lully est composé d'ensembles bâtis fragmentés, formés par le réseau

viaire (route de Lully, route de Soral) et séparés par des champs ou des vignobles.

Le village est divisé en quatre secteurs bâtis formant sa structure générale.

Le secteur concerné par ce PLQ termine l'entité bâtie située au sud du village.



Orthophoto

1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif?

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation des divers intervenants consultés pour la rédaction de celui-ci.

Ce document est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ à savoir : le règlement et le plan du PLQ.

Le rapport explicatif constitue un document essentiel pour la compréhension du projet, ainsi que pour la traçabilité des décisions. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ.

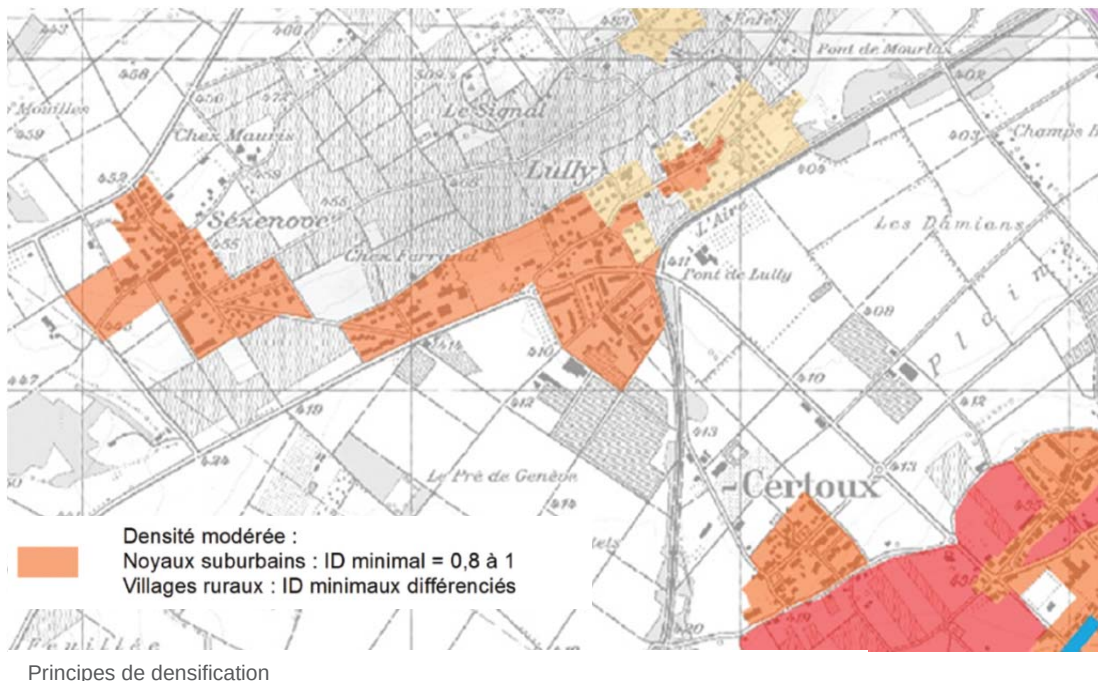
2. Contexte

2.2 Le contexte d'aménagement

2.2.1 Plan directeur cantonal

Le présent PLQ permet de concrétiser un certain nombre de mesures découlant du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

Le périmètre concerné est répertorié par la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 en tant que village hors agglomération auquel s'applique la fiche A06 intitulée " Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural".



Le PLQ répond aux objectifs inscrits dans cette fiche à savoir, en particulier, dans les zones à bâtir existantes des villages, faire un usage mesuré du sol, excluant la construction de villas, avec une densité modérée.

Ces zones à bâtir doivent être densifiées, en tenant compte des impératifs de protection du patrimoine bâti et non bâti.

Pour la mise en œuvre de ces principes, le PDCn 2030 prévoit, par ailleurs, la possibilité d'abroger les règlements spéciaux communaux lorsqu'ils prévoient des habitations individuelles ou une densité inférieure à la densité usuelle de 0.6.

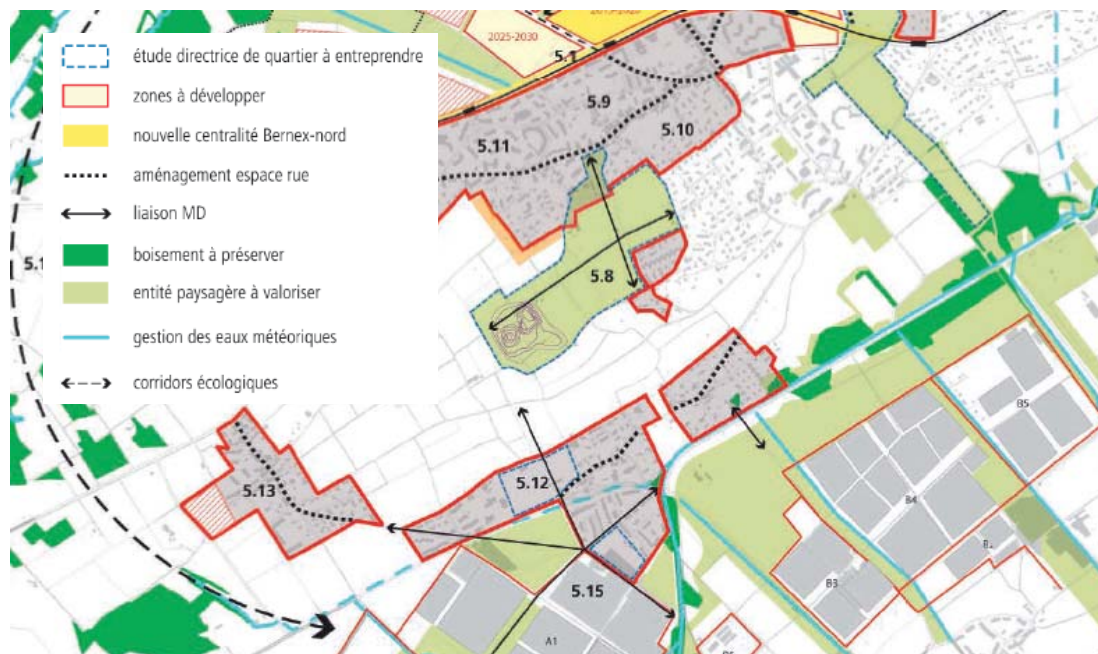
Le projet de PLQ est conforme au PDCn 2030.

2.2.2 Le plan directeur communal

Le plan directeur communal (PDCom) de Bernex, adopté le 12 juin 2012 par le Conseil municipal et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juin 2014, recommande sur ce périmètre de réaliser une image directrice avant tout développement (cf. fiche 5.12).

Cette fiche prévoit le développement de ce périmètre en intégrant les futures constructions dans la zone 4B protégée, en préservant des espaces libres de qualité ainsi que le renforcement de la structure de la mobilité douce.

Le PLQ est conforme au PDCom.

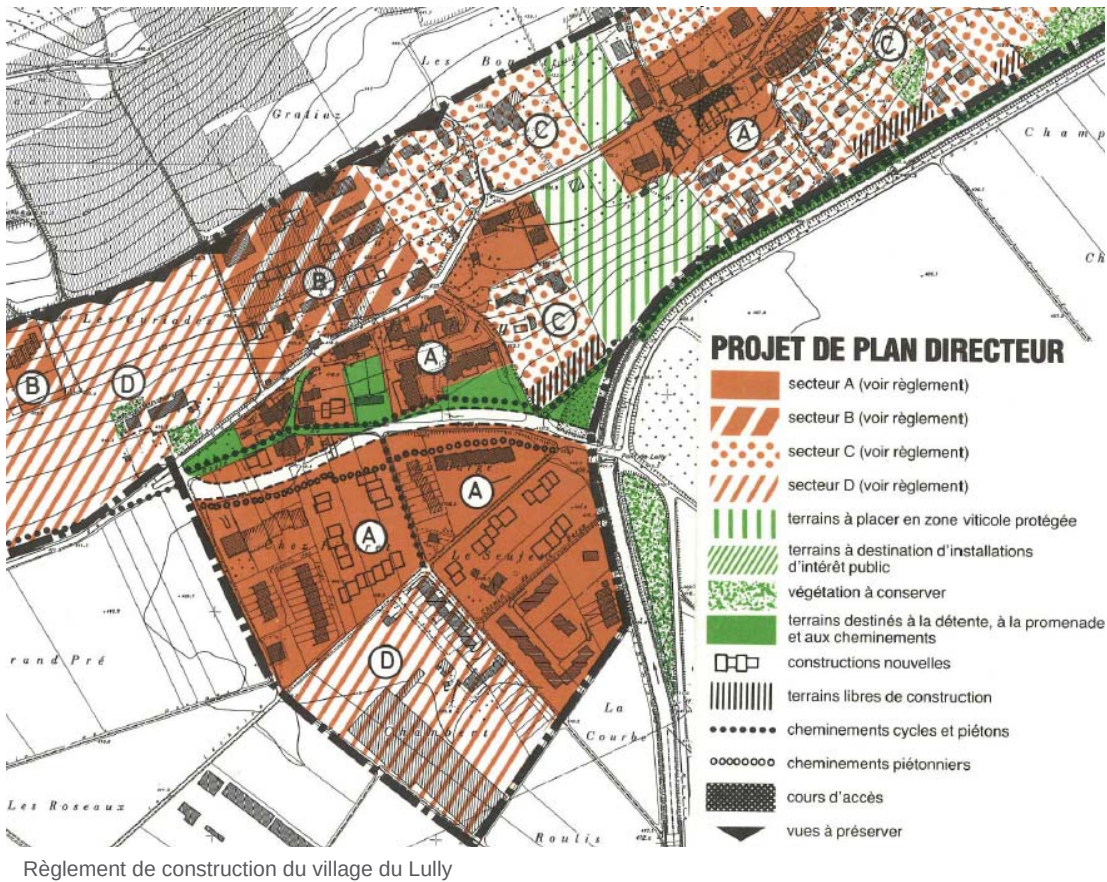


Plan directeur communal

2.2.3 Règlement de construction du village de Lully

Le règlement de construction pour l'aménagement du village de Lully, accepté par le Conseil municipal le 30 mars 1982 et approuvé par le conseil d'Etat le 26 janvier 1983, subordonne la délivrance d'autorisations de construire pour d'autres

affectations que l'activité agricole à un plan d'aménagement et un complément préalable apporté au plan directeur de Lully sur le secteur D.



2.2.4 Procédures antérieures : demande préalable d'autorisation de construire (DP)

Les propriétaires du périmètre ont déposé, le 6 juin 2011, une demande préalable en autorisation de construire "un quartier durable" situé en zone 4B protégée, au chemin de la Pesse, à Bernex (DP n° 18'374-3). Ce projet prévoyait la construction de 178 logements et garages souterrains.

Suite à la consultation technique du dossier et notamment le préavis favorable de l'office du patrimoine et des sites, le département a, par décision du 9 janvier 2012, délivré l'autorisation préalable susmentionnée.

Le 10 février 2012, un recours a été déposé au Tribunal administratif de première instance contre ladite autorisation préalable par les propriétaires des parcelles voisines du projet.

Par jugement du 30 octobre 2012, le Tribunal administratif de première instance a annulé l'autorisation susmentionnée et renvoyé le dossier au département pour complément d'instruction, notamment au motif que la commune ne s'est pas prononcée expressément sur les dérogations relatives à l'exigence d'un plan

d'aménagement et à l'indice d'utilisation du sol (IUS), conformément au règlement de construction du village de Lully.

Ainsi, prenant acte du dispositif de ce jugement, il a été décidé de retourner le dossier d'autorisation à la commune de Bernex afin qu'elle délivre un nouveau préavis, conforme au règlement communal précité, notamment en se prononçant expressément sur les dérogations relatives à l'exigence d'un plan d'aménagement (art. 18 du règlement de construction susvisé) et à l'IUS (art. 4 du règlement susmentionné).

Par délibération du Conseil municipal du 19 février 2013, la commune de Bernex a autorisé pour ce périmètre un IUS de 0.89 et s'est prononcée favorablement pour ce même projet sur les dérogations relatives à l'exigence d'un plan d'aménagement et un complément préalable apporté au plan directeur communal, telle qu'énoncé à l'art. 18 du règlement de construction du village de Lully.

Au vu de ce préavis, une nouvelle autorisation a été délivrée par le département, le 4 avril 2013.

Le 2 avril 2013, un référendum à l'encontre de la délibération du Conseil municipal de Bernex du 19 février 2013, a été déposé par des habitants de la commune et les propriétaires voisins des parcelles concernées par le projet.

Le comité référendaire contestait la délibération communale, dans la mesure où cette dernière se prononçait favorablement sur les dérogations au règlement de construction du village de Lully.

Le 22 septembre de la même année, la population communale s'est prononcée contre la délibération du Conseil municipal.

Suite à cette votation, le Conseil administratif de la commune ainsi que les requérants ont demandé au département l'annulation de la DP n° 18'374-3 et l'élaboration d'un PLQ sur ce périmètre.

3. Présentation des études préalables

3.1 La chronologie des études

En 2004, une étude d'aménagement urbanistique et environnementale des zones agricoles spéciales (ZAS) situées à la plaine de l'Aire et Veyrier-Troinex est élaborée.

En 2011, plusieurs rapports d'étude sur ce périmètre sont élaborés dans le cadre de la DP n° 18'374-3.

En 2012, un complément d'étude sur la mobilité pour les ZAS « Prés-de-Genève » est élaboré.

En 2015, un complément d'étude sur la mobilité est élaboré dans le cadre de la notice d'impact sur l'environnement annexé aux documents du présent PLQ.

3.2 Le diagnostic

3.2.1 Le site

A l'échelle du village de Lully, la géométrie de la plaine agricole est un système plus ou moins orthogonal de routes, de chemins et de limites parcellaires, qui définissent un emboîtement de rectangles de tailles différentes.

Les cultures situées sur les pentes du coteau sont plutôt dédiées à la viticulture, celles de la plaine à l'agriculture traditionnelle en plein air et à l'agriculture maraîchère sous serres.



Trame agricole

A l'échelle du périmètre, l'ensemble bâti est contenu entre la route de Lully, le chemin de la Pesse et la rivière de l'Aire et fait partie du secteur construit de villas contiguës et de petits immeubles qui caractérisent le sud du village.

Ce développement s'est effectué entre les années 1970 et 1990. Seuls quelques constructions datent d'avant les années 1930.

Les nouvelles constructions se sont souvent implantées au coup par coup sur des parcelles agricoles sans conception générale d'ensemble, profitant au maximum des limites et des gabarits autorisés, sans tenir compte des traces historiques.



Constructions d'avant 1930

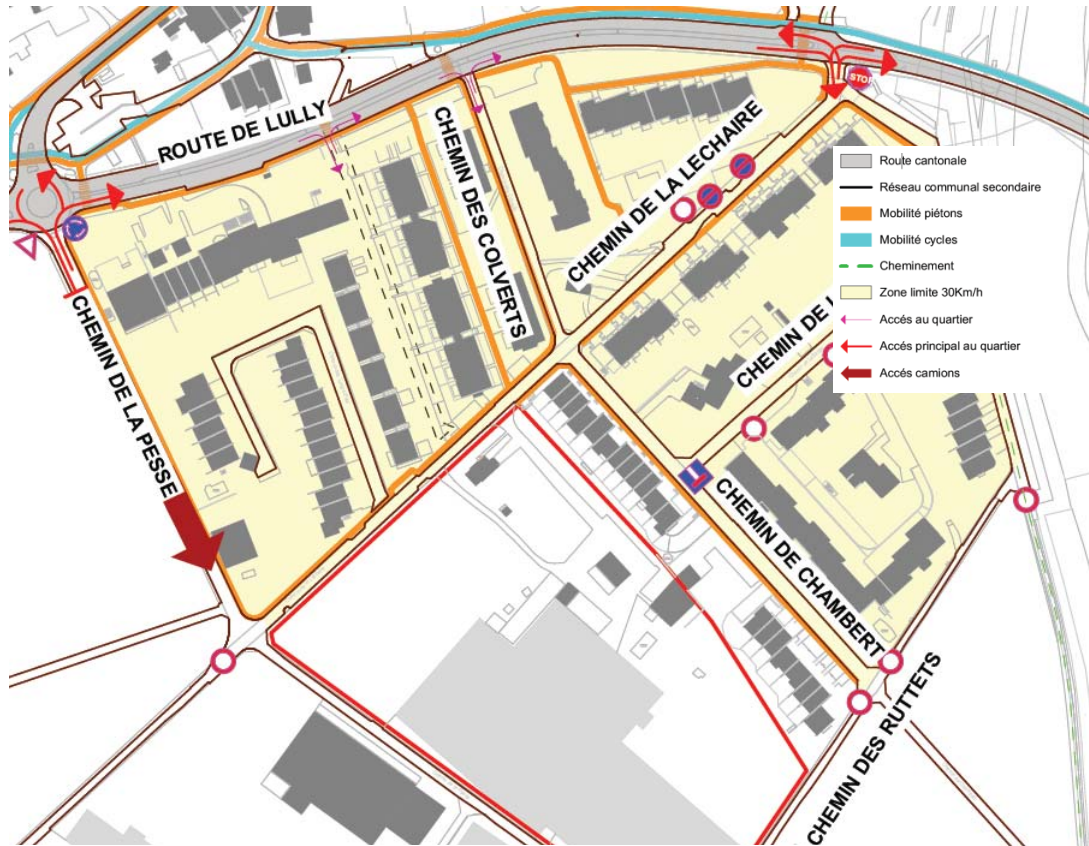
Les ensembles bâtis, petits immeubles ou villas mitoyennes, sont implantés généralement parallèlement ou perpendiculairement à la trame du parcellaire et du réseau viaire. Les bâtiments sont plutôt orientés Est/Ouest, à l'exception de quelques bâtiments implantés le long de la route de Lully et du chemin de Léchaire, qui sont orientés Nord/Sud.

Le mitage de ce secteur a favorisé la privatisation des abords des habitations et l'étalement des constructions, sans intégrer la notion d'espace public (place de jeux ou de rencontres) nécessaire au fonctionnement de la vie sociale du quartier.

Les parcelles concernées par le PLQ font l'objet de deux situations très différentes. Le côté Nord du périmètre est lié au bâti existant constitué principalement de villas et de petits immeubles. Le côté Sud est, quant à lui, en relation avec les parcelles agricoles dont le bâti est constitué principalement de serres.

3.2.2 Mobilité et accès

Le périmètre du PLQ est connecté à la route cantonale de Lully en quatre endroits : à l'est par le chemin de la Léchaire, au nord par deux chemins parallèles : le chemin des Colverts et le chemin de desserte des immeubles, et à l'ouest, le chemin de la Pesse. Celui-ci est l'entrée principale du secteur, y compris pour les véhicules agricoles.



Accessibilité

Le quartier est situé en zone 30 km/h. Les itinéraires piétons et vélos sont donc sécurisés.

La configuration de la route de Lully au droit de la traversée du village, à savoir une voie dans chaque sens séparée par une berme centrale, favorise la vitesse plutôt que les liaisons transversales. Le caractère très routier de cette artère provoque une césure dans l'entité villageoise, séparant le vieux village au nord et les nouveaux-quartiers au sud.

3.2.3 Transports collectifs

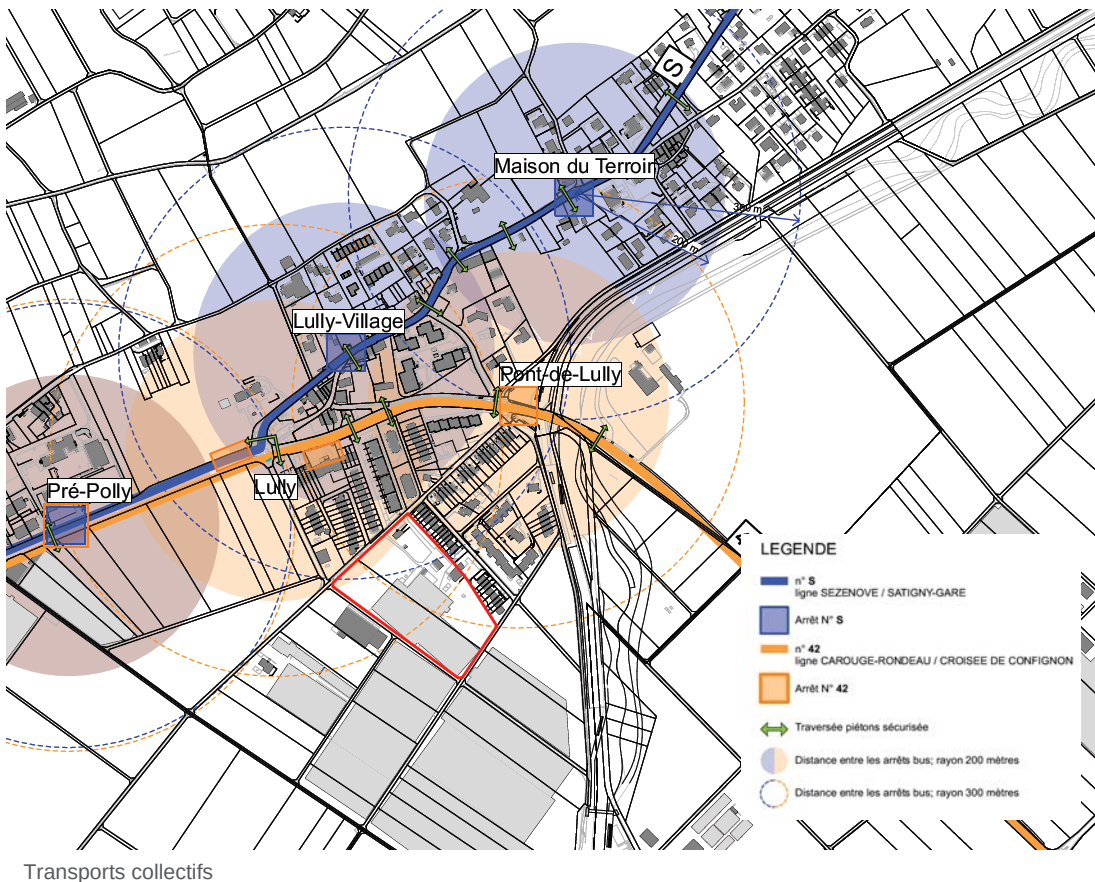
La ligne de bus S compte quatre arrêts le long du village (Les Oulaines, Curiades, Lully, Pré-Polly) et garantit ainsi le lien entre le nord et le sud de Lully. La liaison entre l'est et l'ouest du village est garantie par la ligne de bus 42 qui traverse la route de Lully avec ses trois arrêts le long du village (Pont-de- Lully, Lully, Pré-Polly).

Points forts :

La répartition des arrêts sur l'ensemble du village favorise l'utilisation des transports publics.

Points faibles :

La fréquence des bus, surtout de la ligne S, n'est pas suffisante pour garantir une bonne desserte du village aux heures de pointe (matin et soir).



3.2.4 Mobilité douce

Lully se présente comme un village à fort caractère paysager et les promenades pédestres et cyclables participent fortement à cette identité.

Un maillage de parcours de mobilité douce est présent dans tout le territoire communal, notamment ceux au sud du périmètre qui concernent le projet de renaturation de l'Aire.

Au nord, dans les vignobles situés sur le coteau de Lully, plusieurs cheminements offrent une série de points de vue paysagers.

Le réseau de chemins permet de rejoindre le signal de Bernex, qui constitue le

second point le plus haut du canton.

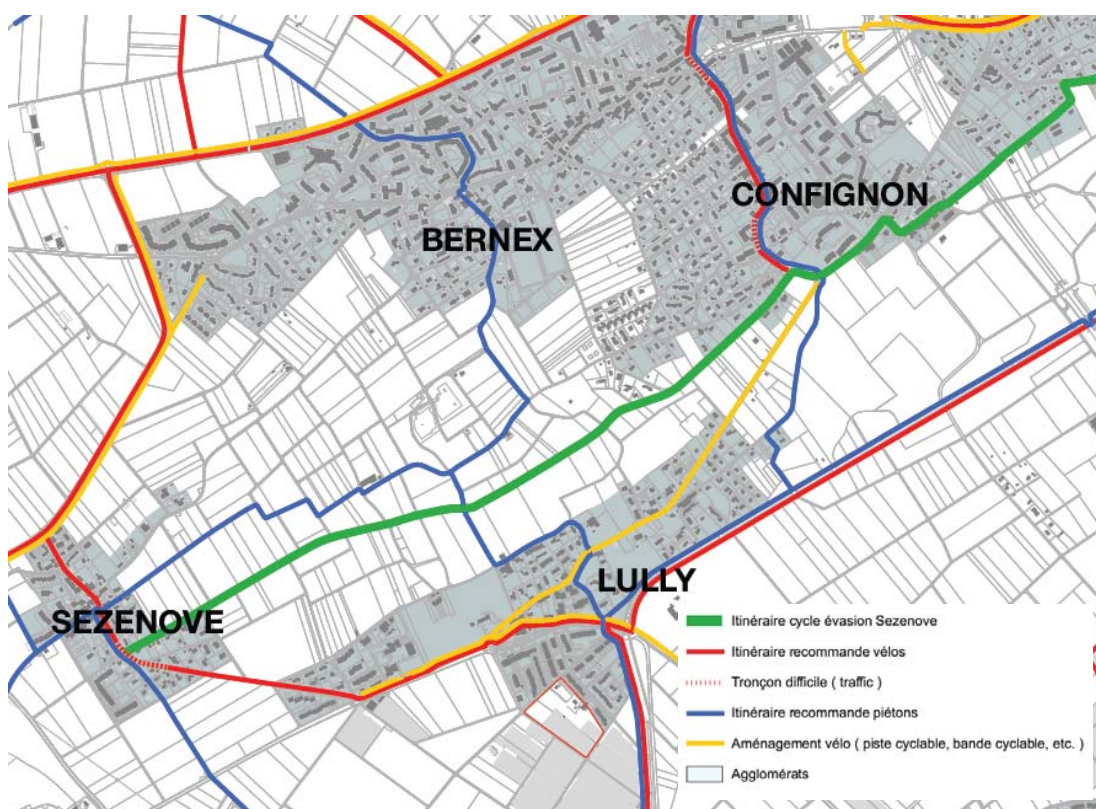
Un parcours « cycle évasion » allant de Genève à Sézenove donne la possibilité aux vélos de se rendre au centre-ville en empruntant les aménagements cyclables sécurisés.

Points forts :

Un maillage de cheminements bien étudié et organisé avec des aménagements sûrs réussit à garantir aux piétons et aux vélos la possibilité de se déplacer en toute sécurité.

Points faibles :

Certaines traversées du village pourraient être améliorées (Sézenove, Confignon).



Mobilité douce

3.2.5 Equipements et activités

Le village compte une école primaire avec son équipement sportif, une maison du terroir, plusieurs fermes et exploitations agricoles, des restaurants et une boulangerie. Pour le reste, les habitants sont obligés de se déplacer dans les villages voisins.

Le commerce alimentaire le plus proche (COOP) est situé à Confignon, à moins de 2 km du centre de Lully et facilement accessible en bus.

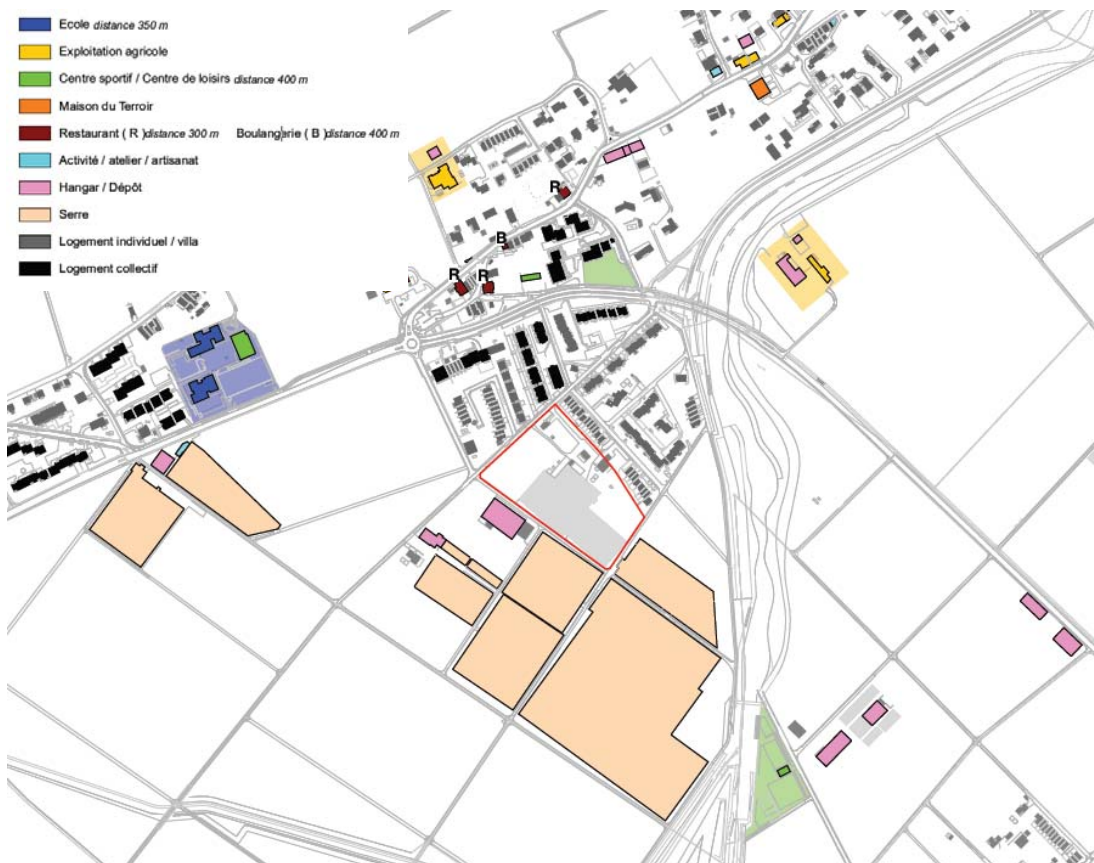
La plupart des autres activités sont concentrées à Bernex, qui représente le plus grand noyau habité à proximité.

Points forts :

Le développement de ce secteur ne nécessite pas de nouveaux équipements (école).

Points faibles :

Manque d'un commerce de proximité.



Equipements et activités

3.2.6 Végétation et cours d'eau

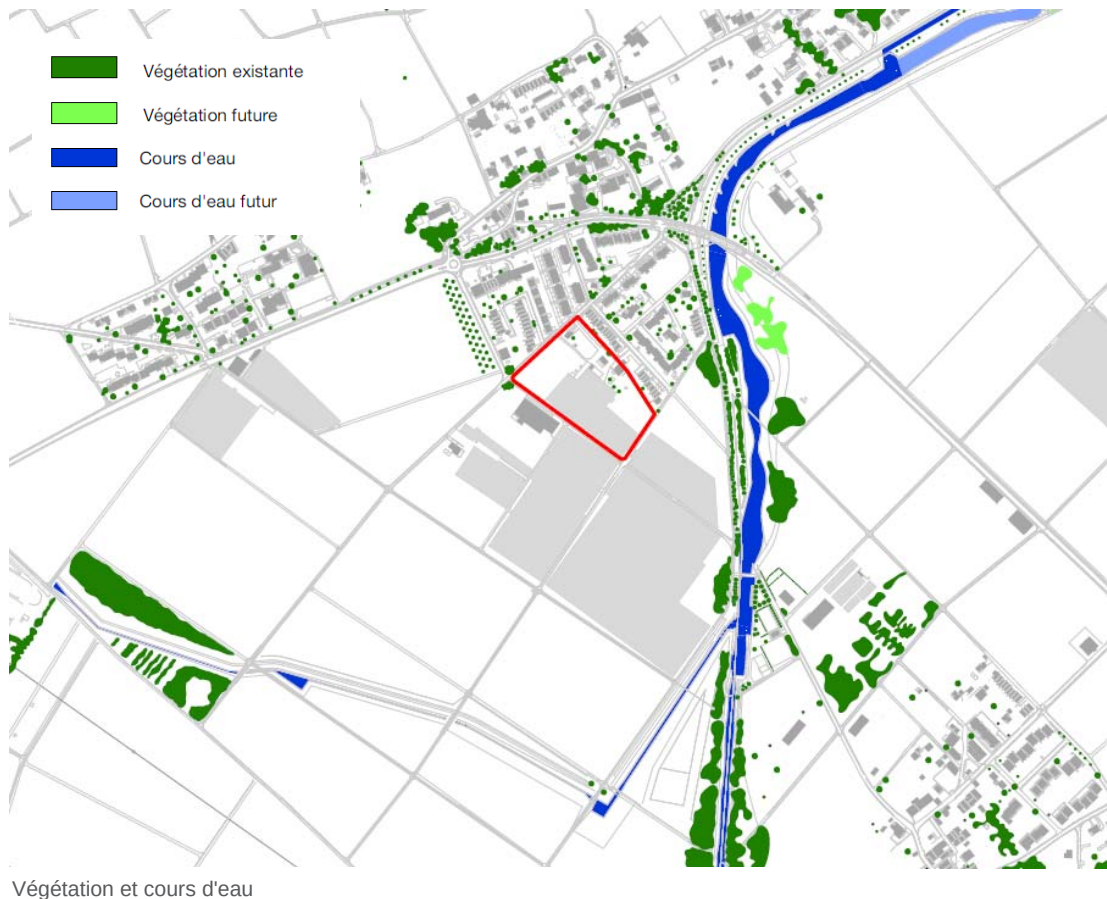
En 1932, des travaux de canalisation de l'Aire avaient été entrepris afin d'éviter des débordements lors de crues et pour augmenter les zones cultivables. Cependant, ces travaux ont induit des problèmes écologiques liés à la mauvaise qualité de l'eau et ont eu un impact sur la faune et la flore aquatiques.

Le projet de renaturation de l'Aire a consisté à élargir le lit et à créer des méandres afin de permettre à la rivière de retrouver un écoulement naturel, ainsi que à réaliser un fossé d'assainissement afin de récolter les eaux de ruissellement venant du coteau de la Feuillée, qui était à l'origine des inondations.

Le long de l'Aire, la présence de végétation est importante et structure le paysage

par des alignements de peupliers et de bouquets d'arbres.

Les travaux de renaturation ont permis d'augmenter la présence et la diversité de cette zone boisée au sein du village de Lully; elle renforcera l'intérêt des vues sur les filtres de verdure pour le site de Chambert. Ces travaux ont permis de restituer au village de nouvelles zones de détente, de loisirs et de rencontres dans un milieu naturel.



3.2.7 Gabarit des habitations dans le secteur

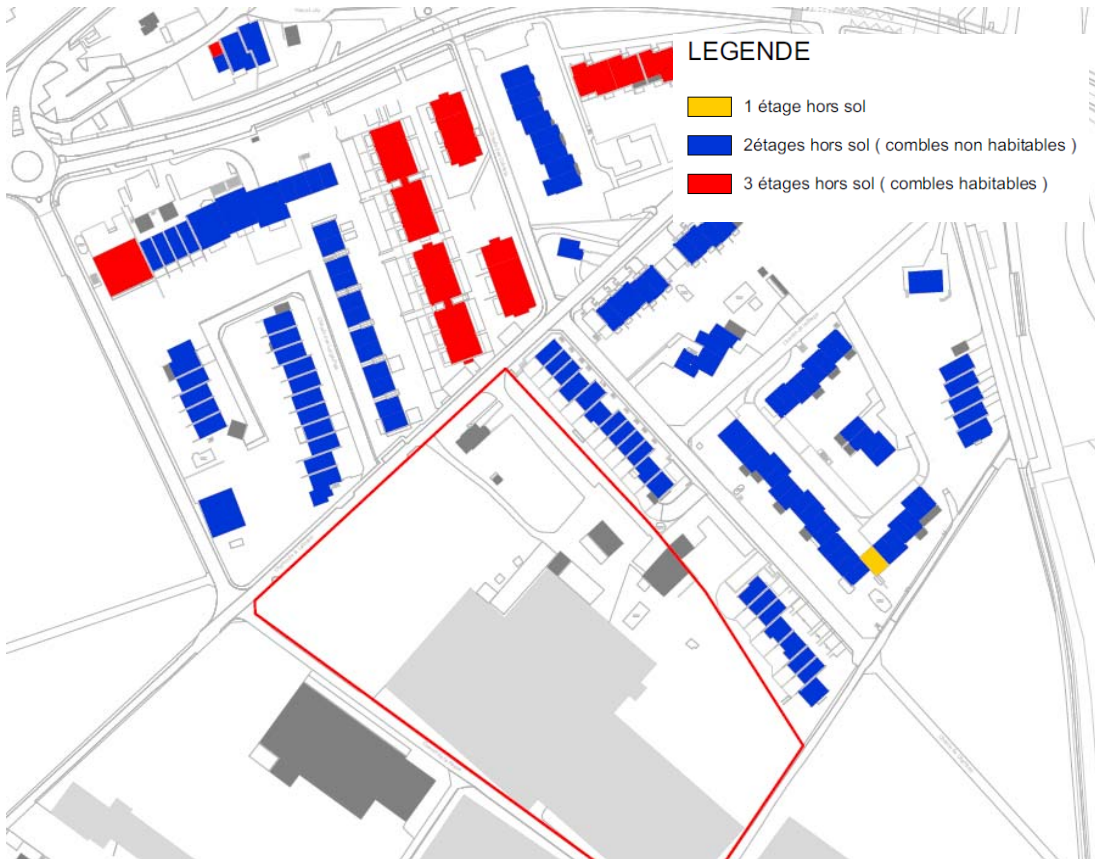
La majorité du secteur est occupé par des villas contiguës avec deux étages hors sol, combles non compris.

Le reste de la zone est occupé par des petits immeubles de logements de trois étages hors sol.

Ces immeubles dépassent le gabarit d'un étage sur rez prévu par le règlement de construction du village de Lully.

Quasiment toutes les toitures sont inclinées.

Le centre du village (Vieux Lully) a conservé ses anciennes habitations en ordre contigu avec deux étages hors sol.



Gabarits des constructions

3.2.8 Densité des habitations

Le plan ci-après détermine approximativement les différentes densités de construction du village de Lully en considérant les combles non habitables.

Dans les secteurs en vert se trouvent des villas isolées ou des villas contiguës, qui ne dépassent pas une densité de 0.4 (IUS).

Dans les secteurs en bleu, la majorité des constructions sont des villas contiguës, d'une densité moyenne de 0.5 (IUS). Cette typologie s'est accompagnée par une privatisation des espaces extérieurs.

Dans les secteurs en rouge, se trouvent des villas et de petits immeubles collectifs, d'une densité moyenne de 0.7 (IUS). Les immeubles collectifs libèrent l'espace au sol, permettant de créer des zones semi-publiques et des petits jardins privés aux rez-de-chaussée.

Nous constatons que le vieux centre de Lully atteint une densité d'environ 1.0 (IUS), cette densité étant la plus élevée dans le village. Ces constructions sont en ordre contigu avec très peu de terrain libre. Les anciennes dessertes ont été piétonnisées, permettant une appropriation de l'espace public pour différentes fêtes ou manifestations durant l'année (marché de Noël, etc.).

Tous ces bâtiments, à l'exception de quelques villas, ont obtenu des dérogations au règlement de construction du village de Lully qui fixe l'IUS à 0.4.



3.3 Les enjeux

L'objectif du présent PLQ est de créer un véritable quartier avec une identité forte mais aussi avec des architectures variées, qui se démarquent des constructions aux alentours, tout en intégrant un projet paysager novateur en adéquation avec le territoire.

Les immeubles projetés sont disposés de façon à générer de grands espaces verts collectifs et garantir des percées visuelles sur la campagne et le grand paysage.

La sauvegarde de la ferme sur la parcelle n°4903 permet de respecter les traces historiques du lieu.

Sous la forme d'un quartier écologiquement responsable ouvert à tous, l'ensemble est interdit à la circulation automobile. La mobilité douce est ainsi privilégiée pour tout le quartier, particulièrement le long du chemin de la Pesse, en direction de l'Aire en intégrant les cheminements définis par le PDCom.

La création d'un espace ouvert majoritairement minéral, défini comme une place dévolue à l'ensemble du quartier sud du village de Lully, et qui peut être utilisé ponctuellement comme un lieu de manifestations ou de marchés profitant à l'ensemble du village.

Il s'agira aussi d'implanter sur le périmètre un commerce de proximité et des bureaux. Des locaux communs pour les locataires pourraient être prévus aux rez-de-chaussée des immeubles.

3.4 Les scénarios de développement

3.4.1 Variante 1 : Barres

Cette variante est composée de 6 barres, une forme plutôt urbaine qui vient continuer la morphologie dominante du secteur et s'intègre ainsi dans le sud du village de Lully.



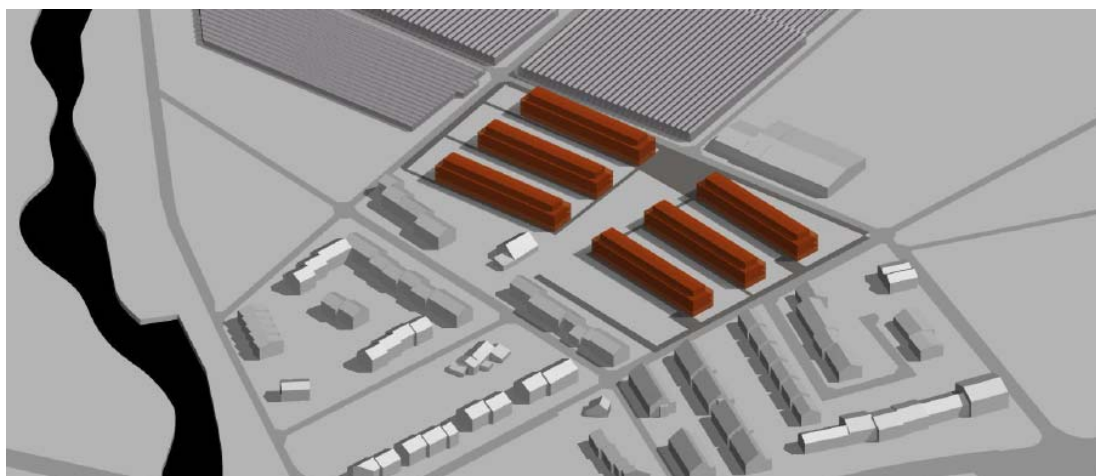
Variante barres avec contexte

Les logements et les espaces extérieurs n'ont pas assez d'ouvertures sur la campagne, les vis-à-vis sont trop proches. Les vides entre les bâtiments n'ont pas de hiérarchie, les espaces publics extérieurs sont dépourvus de qualité et sans convivialité, trop comparables par leur forme et leur dimension. La place centrale manque d'articulations avec la densité propre du projet.

La conservation de la ferme sur la parcelle n°4903 compromet la perméabilité de la mobilité douce à travers le site.



Variante barres : plan et gabarits



Variante barres : vue aérienne

3.4.2 Variante 2 : Plots

Cette variante est composée de 13 bâtiments implantés librement sur le périmètre, ce qui lui confère une sorte d'unité. Cette morphologie n'est pas adaptée au contexte du village composé principalement de constructions contiguës.

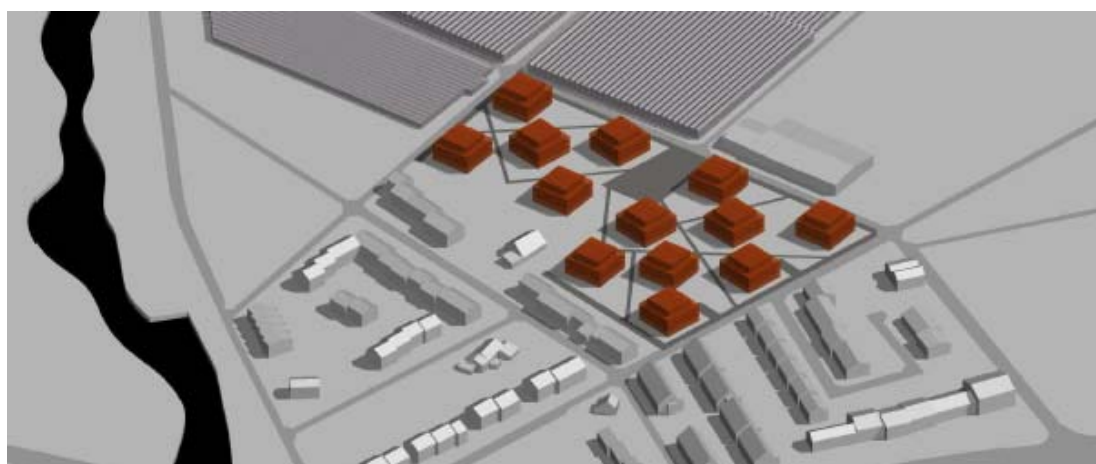


Variante plots avec contexte

Les différents espaces entre les bâtiments créent une multitude d'espaces publics de petite taille, une hiérarchie de ces vides est difficilement réalisable. Cette morphologie augmente considérablement les surfaces des façades, les typologies ne sont pas traversantes et souvent mono-orientées.



Variante plot : plan et gabarits



Variante plot : vue aérienne

3.4.3 Variante 3 : Barres pliées

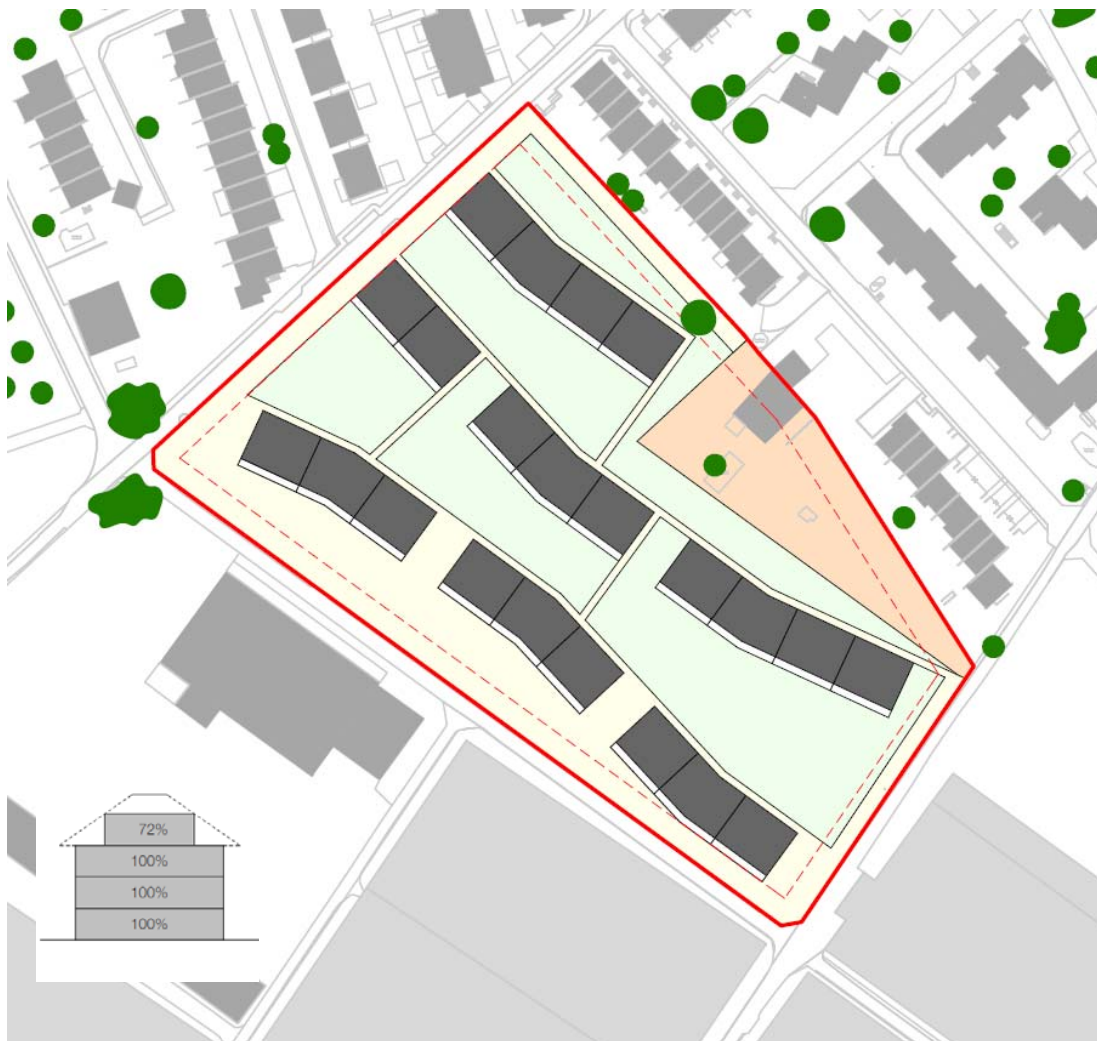
Cette variante est composée de 7 bâtiments implantés en forme de barres pliées, segmentées et disposées parallèlement les unes aux autres. Les distances entre les constructions sont variables et génèrent différents types d'espaces.



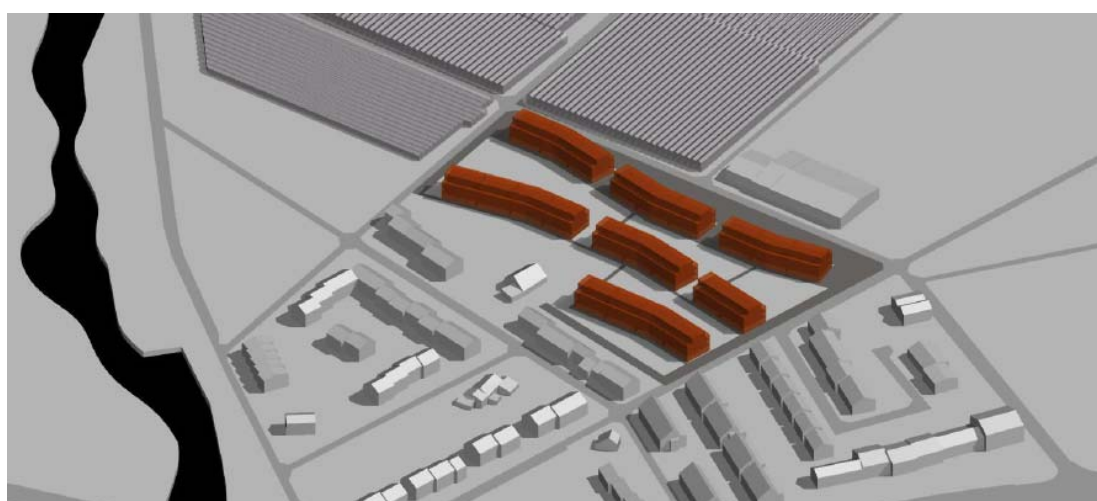
Variante barres pliées avec contexte

L'implantation d'un espace public majeur majoritairement minéral au sein de cette composition est problématique. En effet, la place est localisée le long du chemin de la Pesse en conflit avec l'exploitation maraîchère.

Le front bâti empêche des ouvertures variées sur le paysage et génère des vis-à-vis importants.



Variante barres pliées : plan et gabarits



Variante barres pliées : vue aérienne

3.4.4 Variante 4 : îlots ouverts

Cette variante est composée de 8 bâtiments implantés en forme d'îlots ouverts, générant en leur centre des espaces végétalisés généreux. L'articulation de ces îlots permet la création d'un espace au centre du PLQ.



Variante îlots avec contexte

Cette implantation offre une bonne intégration des volumes dans le tissu existant et libère des percées visuelles sur la campagne environnante pour chaque logement.

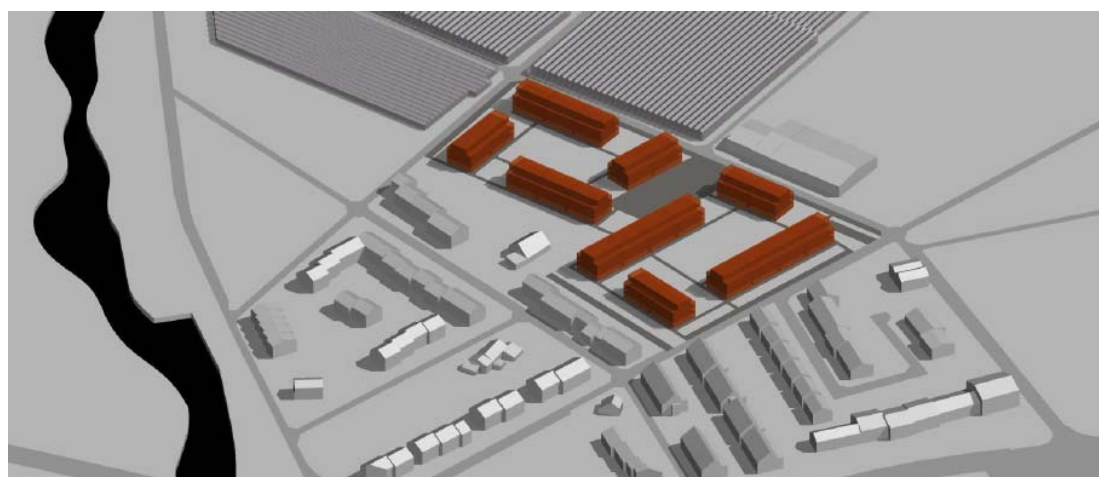
La morphologie d'implantation ouverte garantit une mixité typologique et des orientations différenciées.

Cette morphologie définit une hiérarchie des espaces extérieurs et des vides en leur donnant soit une identité semi-privative pour les îlots végétalisés, soit publique au centre du projet, permettant la réalisation d'une place de village.

Le vide entre les bâtiments, généreux, permet des espaces publics hiérarchisés.



Variante îlots : plan et gabarits



Variante îlots : vue aérienne

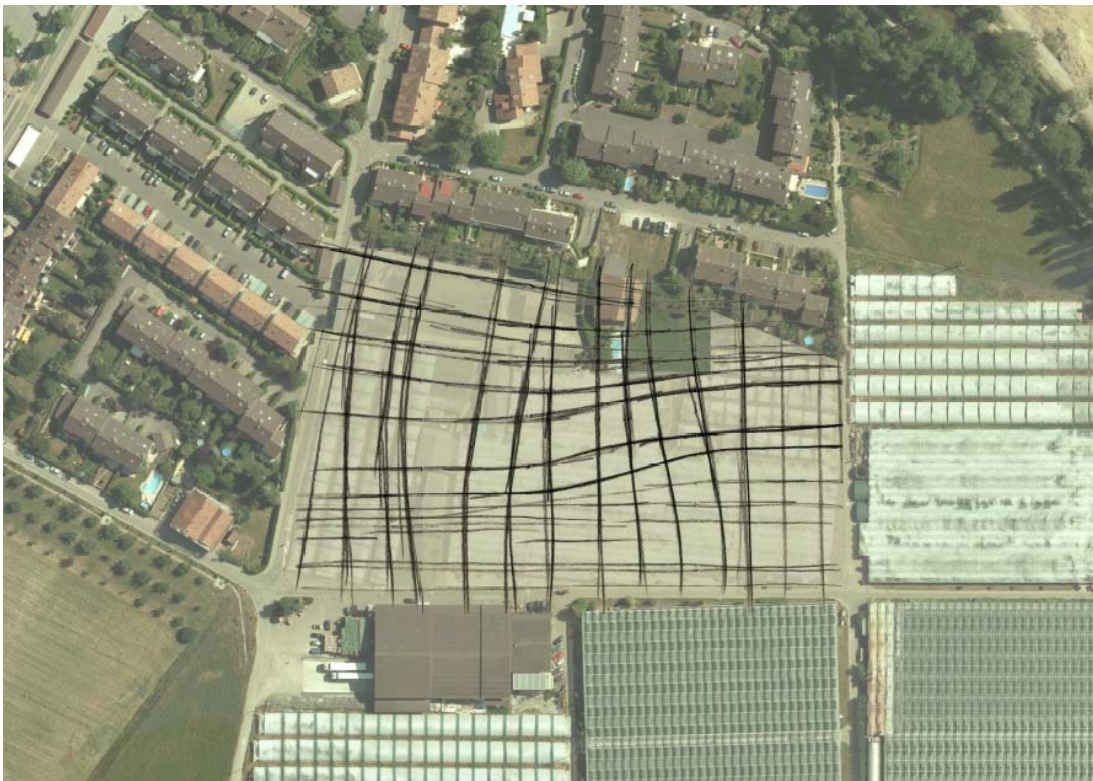
Cette variante est retenue pour la suite du projet.

4. Projet

4.1 Le parti d'aménagement retenu

4.1.1 Présentation détaillée de la variante retenue : îlots ouverts

La géométrie de la plaine agricole est un système plus ou moins orthogonal de routes, de chemins et de limites parcellaires, qui définissent un emboîtement de rectangles de tailles différentes. Cette trame varie dans le temps (saisons, années...) et dans l'espace (torsions, faux parallèles, topographie...)



Concept paysager

Comme quartier entre ville et campagne proche de la ville et de ses transports publics, la forme des deux îlots ouverts s'inscrit dans cette trame en marge du bâti existant, se déforme, s'adapte, reconnaît son contexte et entre en dialogue avec lui.

À l'intérieur du quartier, un réseau de chemins et de places s'adapte à son tour à cette trame donnée par le bâti.

Entre les deux îlots ouverts s'insère une véritable place du marché à l'échelle du village, avec ses activités commerciales et de vente directe des exploitants agricoles aux habitants de la région.

Plusieurs placettes (rencontre, places de jeux) offrent une multitude d'opportunités de se rencontrer, de s'asseoir, de jouer et de se détendre.

Des aménagements paysagers permettent d'assurer l'intimité des logements en rez-de-chaussée.

Les appartements ont des prolongements extérieurs de type loggias et balcons.



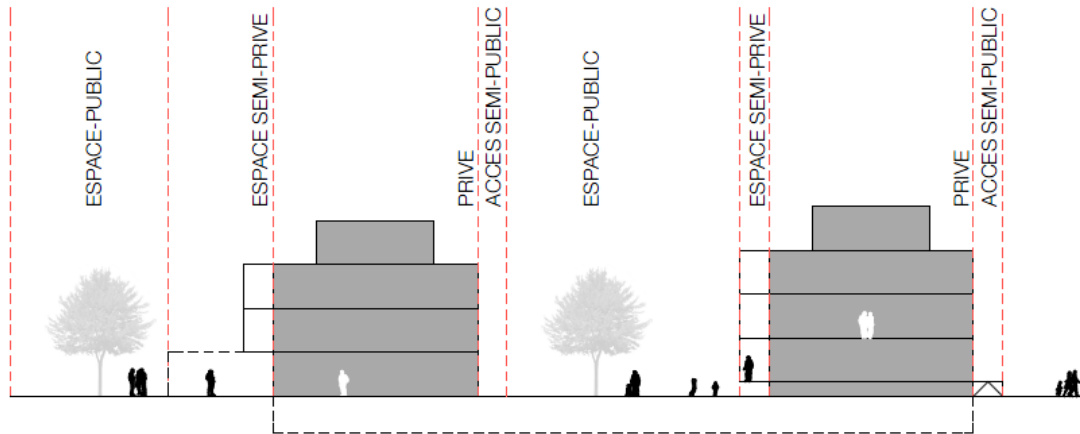
Parti d'aménagement

Hormis les livraisons/déménagements et les interventions d'urgence, l'ensemble du quartier est interdit à la circulation.

Un parking souterrain pour voitures et deux-roues motorisés avec un seul accès dessert l'ensemble des logements. La mobilité douce est privilégiée pour tout le quartier.

Afin de ne pas créer un quartier dortoir, l'idée d'amener une mixité d'affectations a été soulevée. Il s'agit d'évaluer l'opportunité d'implanter une épicerie de proximité ou d'autres locaux d'activités commerciales ou administratives.

Des rez-de-chaussée au-dessus du niveau du terrain naturel sont privilégiés pour éviter la privatisation des espaces extérieurs et empêcher ainsi le morcellement du sol et les aménagements induits par des terrasses individuelles.



Coupe de principe

4.1.2 Principes directeurs

1- Réalisation de 2 îlots ouverts végétalisés; l'articulation générée par ces derniers crée un espace ouvert majoritairement minéral.

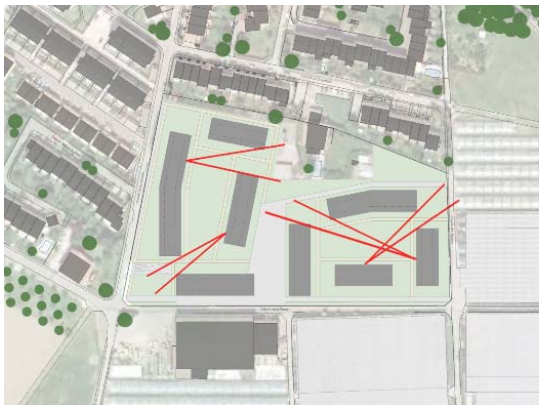
2- Création de biais dans les grandes barres afin de les segmenter et de réduire leur impact visuel.



Principes directeurs 1 et 2

3- Création de dégagements de vues sur la campagne.

4- Evaluation de l'opportunité d'implanter un commerce de proximité pour l'animation du quartier.



Principes directeurs 3 et 4

5- Elaborer un concept végétal et paysager pour garantir la cohérence d'ensemble. Le détachement des bâtiments du terrain a comme but d'éviter la privatisation des espaces extérieurs.

6- Redéfinition et élargissement du chemin de la Pesse.



Principes directeurs 5 et 6

7- Création d'un parking souterrain pour les voitures et deux-roues motorisés avec un seul accès pour desservir l'ensemble des logements.

8- Création de parkings vélos extérieurs au droit des chemins afin de conserver une perméabilité des mobilités douces à travers le futur quartier.



Principes directeurs 7 et 8

4.2 Les principes réglementaires

La traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu consiste à transcrire les principes directeurs du point 4.1.2 comme suit:

Les aires d'implantations reprennent le principe de deux îlots ouverts.

L'aire d'implantation du garage souterrain est limitée afin de garantir la végétalisation en pleine terre des cœurs d'îlots.

Les percées visuelles garantissent la création de dégagements de vues sur la campagne.

Des bandes d'implantation sont prévues pour garantir un espace extérieur majoritairement minéral, qui a le caractère de place public du village. L'inscription d'une servitude d'usage public est prévue sur son emprise.

Des cessions gratuites au domaine public communal sont prévues pour permettre l'élargissement et l'aménagement du chemin de Pesse et le chemin de la léchaire. A ce titre une convention entre les propriétaires et la commune est prévue.

606 m2 de surfaces brutes de plancher (SBP) sont prévus pour garantir la mixité et l'animation du quartier et de l'espace majoritairement minéral en son centre.

Des servitudes de passage public à pieds et à vélos sont prévues pour garantir la perméabilité du quartier et empêcher la privatisation des cheminements.

Un seul accès pour les voitures est prévu sur le chemin de la Pesse. La mobilité dans le périmètre est exclusivement destinée aux piétons et aux vélos.

4.2.1 Recommandation pour les espaces extérieurs collectifs

Les espaces extérieurs sont considérés comme un ensemble et doivent être réalisés de façade à façade de manière cohérente et coordonnée.

4.2.2 Le stationnement

Ce chapitre tient compte de la nouvelle teneur de la loi cantonale L 5 05.10 du 16 décembre 2015 aussi dite Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP). Dans ce règlement les ratios de stationnement dans le canton sont fixés en fonction des secteurs. Le PLQ est localisé dans le secteur "Reste du Canton".

Par ailleurs, 18 places publiques de stationnement sur le futur domaine public communal, le long du ch. de la Léchaire, directement accessibles depuis le domaine public sont prévues. Elles remplaceront les 18 places supprimées le long du chemin de la Pesse (hors périmètre du PLQ), en application de l'article 7B LaLCR.

a) Places de stationnement voitures

Ratio applicable :

- Pour les habitants : min. 1.6 pl./100m² SBP.
- Pour les visiteurs des habitants : min. 0.125 pl./100m² SBP.
- Pour les employés des commerces : max. 100% x 2 pl./100m² SV.
- Pour les clients des commerces : max. 100% x 8 pl./100m² SV.
- Pour employés des bureaux : 100% x 2 pl./100m² SBP.
- Pour clients des bureaux: 100% x 0.5 pl./100m² SPB.

Nombre de places de stationnement pour voitures : Le nombre total des places de stationnement est de 349 places. Il se décompose comme suit: 305 places pour les habitants, 24 places pour les visiteurs habitants, 10 places pour employés activités, 9 places clients activité et une place livraison.

Localisation des places de stationnement pour voitures : 339 places sont localisées en sous-sol et 10 places en surface.

Les 18 places de stationnement en surface, le long du ch. de la Léchaire, directement accessibles depuis le domaine public remplaceront les 18 places supprimées le long du chemin de la Pesse (hors périmètre du PLQ).

b) Places de stationnement deux-roues motorisés

Ratio applicable :

- Pour les habitants : min. 0.2 pl./100m² SBP
- Pour les activités (bureaux et commerces) : max. 1 pl./200m² SBP

Nombre de places de stationnement pour deux-roues motorisés : Le nombre total des places de stationnement est de 41 places. Il se décompose comme suit: 38 places pour les habitants et 3 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement pour deux-roues motorisés : 38 places sont localisées en sous-sol et 3 places en surface.

c) Place de stationnement vélos

Ratio applicable :

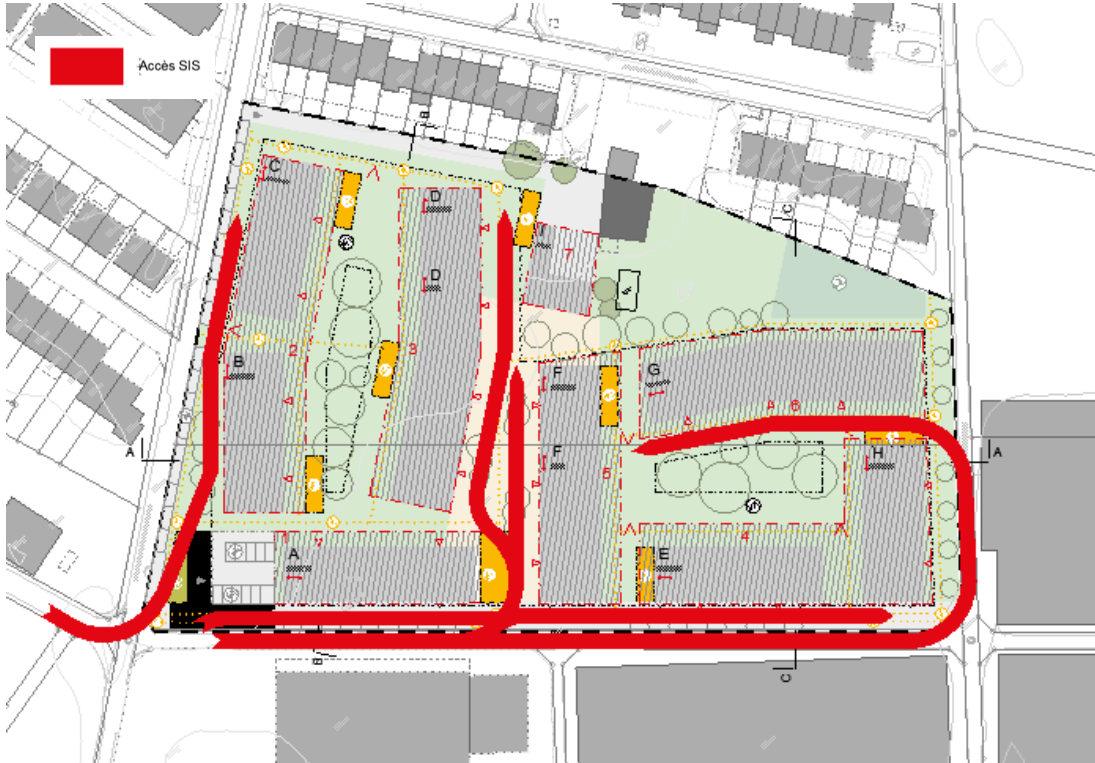
- Pour habitants : min. 1.5 pl./100m² SBP.
- Pour les activités (bureaux et commerces) : min. 1 pl./200m² SBP.

Nombre de places de stationnement pour vélos : Le nombre total des places de stationnement est de 383 places. Il se décompose comme suit: 280 places pour les habitants et 3 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement pour vélos: 140 places localisées au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles. Le reste des places peuvent être localisées au sous-sol.

4.2.3 Principe d'accès SIS

Il s'agit d'une solution possible, l'accessibilité définitive sera établie dans le cadre des dossiers d'autorisation de construire. à ce stade la police du feu préavisera le dossier d'autorisation de construire.



5. Processus décisionnel

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

5.1.1 Opportunité

Une DP n°18'374-3 a été autorisée par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) le 4 avril 2013.

La commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a préavisé favorablement le projet. Ce préavis est très important, le périmètre étant en zone 4B protégée.

La Direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN), la Direction générale des transports (DGT), Direction générale de l'eau (DGEAU) et l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) ont préavisé favorablement avec réserves ce projet.

La commune a préavisé favorablement le projet de la DP 18'374-3.

5.1.2 Projet urbain

La commune et les propriétaires ont demandé d'élaborer un PLQ sur la base du projet élaboré dans le cadre de la DP n° 18'374 précitée.

Le DALE a accepté cette proposition, étant donné que le projet élaboré dans le cadre de la DP intègre d'ores et déjà tous les éléments d'un PLQ. En effet, ce projet inclut des diagnostics, des études de faisabilité qui se basent sur des scénarios de développement et différentes études sectorielles.

Un processus de concertation a également été effectué dans le cadre du PLQ.

Une notice d'impact sur l'environnement (NIE), un concept énergétique territorial

(CET) et un schéma de gestion des eaux (SGD) ont également été élaborés.

5.1.3 Traduction réglementaire

Sur la base des documents produits lors de la phase précédente, l'office de l'urbanisme, après information des propriétaires et de la commune, a décidé de lancer l'enquête technique du PLQ le 16 mars 2016.

5.2 La concertation

5.2.1 Bilan de concertation

Séance du 30 septembre 2010

Présentation de l'image directrice du projet à la Commission d'aménagement et transport du Conseil municipal de Bernex.

Présentation publique du mois d'octobre 2010

Présentation publique de l'image directrice aux riverains et habitants de la commune.



Projet initial

Séance du 12 mars 2014 avec le Conseil administratif (CA) de la commune de Bernex

Deux variantes du projet initial sont présentées au CA. Ces deux variantes illustrent l'intégration des demandes des riverains pour réduire l'impact du projet sur son environnement.

Variante A : bâtiment B scindé en deux bâtiments (B et B') ; gabarit des bâtiments

de R+2+A ; 19'937m2 de SBP ; IUS de 0.86 et indice de densité (ID) de 1.0.

Variante B: bâtiment B scindé en deux bâtiments (B et B') ; agrandissement des bâtiments B' et D ; suppression du bâtiment C ; gabarit des bâtiments de R+2+A ; 19'664 m2 de SBP ; IUS de 0.85 ID de 1.0.

Discussions de mars 2014:

Des discussions sont entamées avec les représentants des riverains pour la mise en place d'un processus de concertation.

Deux groupes d'habitants se sont constitués.

Séance du 22 mai 2014 avec les deux groupes assistés par leurs avocats.

Présentation des deux variantes susvisées présentées au CA de la commune le 12 mars 2014.

Séance du 26 juin 2014 avec les deux groupes d'habitants assistés par leurs avocats

Présentation de six nouvelles variantes :

Variante C: bâtiment B scindé en deux bâtiments (B et B') ; agrandissement des bâtiments B' et D ; suppression du bâtiment C ; suppression des attiques sur les bâtiments B et B' , le gabarit de ces derniers passant à R+2 ; 18'899 m2 de SBP ; IUS de 0.81 et ID de 0.95.

Variante D : bâtiment B scindé en deux bâtiments (B et B') ; agrandissement des bâtiments B' et D ; suppression du bâtiment C ; suppression des attiques sur les bâtiments B, B' et G, le gabarit de ces derniers passant à R+2 ; 18'279 m2 de SBP ; IUS de 0.79 et ID de 0.95.

Variante E: bâtiment B scindé en deux bâtiments B et B', agrandissement des bâtiments B' et D, suppression du bâtiment C, suppression des attiques sur les bâtiments B, B' et G, ainsi qu'une partie du bâtiment D côté chemin de Chambert, é le gabarit de ces derniers (bâtiment D en partie) passant à R+2, 18'001m2 SBP, IUS de 0.78, ID de 0.93.

Variante F : bâtiment B scindé en deux bâtiments (B et B') ; agrandissement des bâtiments B' et D ; suppression du bâtiment C ; suppression des attiques sur les bâtiments B, B',D et G, le gabarit de ces derniers passant à R+2 ; 17'400 m2 de SBP ; IUS de 0.75 et ID de 0.90.

Variante G : bâtiment B scindé en deux bâtiments (B et B') ; agrandissement des bâtiments B' et D ; suppression du bâtiment C ; suppression d'un niveau sur les bâtiments B, B' et G, ainsi qu'une partie du bâtiment D côté chemin de Chambert, le gabarit de ces derniers (bâtiment D en partie) passant à R+1+A ; 17'445 m2 de SBP ; IUS de 0.75 et ID de 0.90.

Variante H : bâtiment B scindé en deux bâtiments (B et B') ; agrandissement des bâtiments B' et D ; suppression du bâtiment C ; suppression d'un étage sur tous les bâtiments, ces derniers passant à R+1+A ; réalisation des places de parking en surface ; suppression du parking en sous-sol ; 14'105 m2 de SBP ; IUS de 0.6 et ID de 0.73.

Lors de cette séance, toutes les parties souhaitent établir un protocole d'accord sur la base de la variante G ayant un IUS de 0.75.

Séance du 3 juillet 2014 avec le Conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

Accord donné par le Conseiller d'Etat chargé du DALE pour la variante G avec un IUS de 0.75, à condition que tous les opposants s'y rallient afin de garantir l'aboutissement rapide du projet.

Séance du 1er octobre 2014 avec les deux groupes et en présence de leur architecte.

Octobre 2014- mars 2015

Nombreuses conférences et entretiens téléphoniques entre avocats pour préparer un protocole d'accord sur la base de la variante G avec un IUS de 0.75.

Contact avec le CA de Bernex et certains groupes politiques de la commune, modification et ajustement du projet.

Accord quant à la signature du protocole par un groupe d'habitant et refus du protocole par le deuxième groupe.

Sans cet accord global, le Conseiller d'Etat chargé du DALE a décidé d'élaborer le PLQ avec un IUS de 0.85.

Hormis la densité, la quasi-totalité des demandes des deux groupes est intégrée à cette variante. En effet, le PLQ est dessiné sur la base de la variante G avec une augmentation de la densité au centre du périmètre.

Séance du 4 novembre 2015 avec le CA de Bernex

Présentation du PLQ au CA de la commune pour l'informer des résultats de la concertation et des intentions du DALE pour la suite.

A cette occasion, le plan modifié ainsi qu'un planning précisant les phases les plus importantes de la procédure d'adoption du PLQ sont transmis à la commune.

Séance du 2 décembre 2015 avec le CA de Bernex

Présentation de l'état d'avancement du PLQ. Plusieurs points sont évoqués :

- la concertation avec les riverains et les dernières modifications du projet,
- la répartition des droits à bâtir entre les deux propriétaires,
- les engagements des propriétaires sur les aménagements en dehors du périmètre.

Séance du 10 février 2016 : mise en point technique du PLQ

Le DALE présente les documents formant l'ensemble du dossier du PLQ avant l'enquête technique.

Les porteurs du projet sont globalement satisfaits de la transcription réglementaire du projet.



Illustration de la variante G

