



PLQ Vailly 30022 – Nouveau projet

Commune de Bernex

À l'attention de Mme Brogi (OU - DDU)

PRÉAVIS

Version du dossier n°: **Janvier 2025**

Date : 20.01.2025

Préaviséur (nom) : P. Philippe
M. Cordier

Tél interne: 87039

Signature(s) :

FAVORABLE <input checked="" type="checkbox"/> Sans observation <input type="checkbox"/> Avec dérogations <i>selon articles de loi ou de règlement</i> <input type="checkbox"/> Sous conditions <input type="checkbox"/> Avec souhaits <input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE	<input type="checkbox"/> PAS CONCERNÉ DEMANDE DE COMPLEMENT <input type="checkbox"/> Projet à modifier <input type="checkbox"/> Pièces complémentaires à fournir
---	---

Contexte

- PLQ assujetti à l'OEIE (installation de type 11.4).
- PLQ accompagné par un RIE (1^{ère} étape), mis à jour au 09.01.2025.
- Ce préavis fait suite au préavis favorable sous conditions de l'OCEV-SERMA du 28.03.2022.
- Selon le règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (K 1 70.05), la procédure se déroule en 2 étapes. La première étape correspond à l'acceptation du PLQ et la deuxième, aux demandes définitives en autorisation de construire.
- Le présent préavis couvre l'ensemble des thématiques environnementales traitées dans le cadre d'une EIE. Pour cela, les offices et services suivants ont été consultés :
 - Trafic et mobilité (OCT),
 - Utilisation rationnelle de l'énergie et climat (OCEN),
 - Protection de l'air (OCEV-SABRA),
 - Protection contre le bruit, vibrations / bruit solide propagé, rayonnement non ionisant (OCEV-SABRA),
 - Protection des eaux (OCEau, OCEV-GESDEC),
 - Protection des sols, sites contaminés, déchets, substances dangereuses pour l'environnement (OCEV-GESDEC),
 - Organismes dangereux pour l'environnement (OCEV-GESDEC, OCAN, OCEV-SERMA),
 - Prévention des accidents majeurs/protection contre les catastrophes (OCEV-SERMA),
 - Forêts, flore, faune, biotopes (OCAN),
 - Paysages et sites (SMS, OCAN),
 - Monuments historiques et sites archéologiques (SMS).
- La prise de position de la CMNS lors de l'enquête technique est jointe en annexe du présent préavis. Les principales remarques contenues dans ce document et qui sont en lien direct avec ce projet de PLQ proprement dit ont été prises en compte (surfaces en pleine terre, localisation des activités, dimensionnement stationnement, prise en considération renforcée du chemin de Bonne) dans le cadre de la mise à jour des pièces du PLQ.
La commission a été sollicitée en raison de la proximité, à l'Est et au Sud, de la zone 4B protégée du village de Bernex.

Remarques

Remarques à l'OU

Mobilité

- Pour rappel, le canton ne finance pas les accès privés sur domaine public cantonal. L'organisation du suivi et de réalisation devront être coordonnés en amont avec l'office cantonal du génie civil.

Bruit

- S'agissant d'une zone nouvelle zone à bâtir, les exigences pour la construction de bâtiments destinés à un usage sensible au bruit, sont le respect des valeurs de planification (VP). Le périmètre est exposé au nord au bruit de la route de Chancy (RC04 qui a fait l'objet d'un projet d'assainissement du bruit routier validé par la commission PRASSOB le 23 novembre 2016), et à l'ouest par la route de Laconnex (RC68 qui fait l'objet d'un projet d'assainissement du bruit routier en cours).
- Afin de permettre le strict respect des VP, des mesures de protection devront être prises et les façades concernées sont correctement indiquées dans le plan du PLQ sous "Mesures de protection OPB". Compte tenu de l'ampleur des dépassements estimés (inférieure à 2 dB(A) sur la majeure partie des bâtiments en DSIII, et de 6 dB(A) sur les bâtiments faisant face à la route de Laconnex et situés en DSII), la mise en place de mesures de protection constructives telles que celles proposées au §5.2.4c du RIE (balcon/loggia profonds) permettra le respect des exigences de l'article 29 OPB.
- Nous rappelons qu'étant donné l'exigence du respect des valeurs de planifications (article 29 OPB), aucune demande de dérogation ne sera admise par l'OCEV-SABRA et que le respect strict des valeurs de planification sera exigé pour toutes les fenêtres de tous les locaux sensibles au bruit.
- Le RIE indique que des mesures de protection contre le bruit devront être mises en place pour permettre le respect des exigences de l'article 7 annexe 6 au regard du bruit généré par la trémie de parking. L'OCEV-SABRA valide ces conclusions et relève que l'ampleur anticipé des dépassements des VP imposera des contraintes architecturales importantes sur les futurs bâtiments exposés et/ou la trémie elle-même (possibilité d'avoir à la couvrir).

Air

- Immissions et émissions : La qualité de l'air sur le site du PLQ, évaluée pour l'année 2019, est conforme aux normes de l'OPair pour les immissions de NO₂ (~16 µg/m³ en 2019) par rapport à la VLI annuelle OPair (30 µg/m³). À noter que ces immissions ont baissées depuis. De plus, les immissions de PM₁₀ respectent la VLI annuelle OPair (20 µg/m³). L'estimation des émissions polluantes a été fournie sur une maille kilométrique entourant le projet pour l'année 2019 (données OCEV-SABRA). L'évaluation des émissions issues du trafic a été effectuée aux états initial (2020) et futurs (2025) avec et sans projet pour les NO_x et les PM₁₀. Ces calculs ont été effectués au moyen de MICET 4.1 et sont corrects. Ainsi, l'augmentation prévue d'émissions par rapport à la situation future sans projet et en intégrant la surémission à froid et le CAD (14% pour les NO_x et +9% les PM₁₀) sera compensée par la diminution des émissions de combustion à l'horizon 2025 liée notamment à l'amélioration technique des véhicules.

Patrimoine et sites

- Engager une étude des cheminements villageois sur un périmètre élargi (notamment chemin de Champs Manon, chemin des Saules) mais connexe à celui du PLQ pour assurer une intégration optimale du chemin de Bonne et garantir sa fonctionnalité paysagère et patrimoniale.
En effet, ce chemin doit être matérialisé de façon à ce que son assiette foncière et son statut de chemin, inscrit au domaine public communal, soit conservé. Il doit être considéré comme un axe majeur de l'espace public sur lequel s'articule les activités du nouveau quartier de Vailly en connexion avec la rue de Bernex et la route de Chancy.
- Engager une réflexion sur la possibilité de mutualiser ou de remanier des places « logements/activités » du PLQ pour permettre d'accueillir, en sous-sol, des places de parkings extérieures aux abords directs du PLQ et ainsi valoriser paysagèrement, par leur suppression, des espaces publics du secteur.

Annexes

Prise de position de la CMNS



Service de l'environnement et des risques
majeurs SERMA
12, Quai du Rhône
1205 Genève
Code interne: B 804 ER / SERMA

ZONE AG-D3

REQUERANT

Canton de Genève
DALE office de l'urbanisme

MANDATAIRE

Losinger Marazzi
Urbaplan ADR

DOSSIER N° PLQ 30022/-

PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE

3 + commune

PARCELLE

2347,2408,7227

FEUILLE

19,20

COMMUNE

Bernex

ADRESSE DE L'OBJET

VAILLY SUD

DESCRIPTION DE L'OBJET

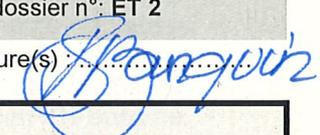
PRÉAVIS

Version du dossier n°: ET 2

Date : 25/01/2022

Secrétaire (nom) : I.Schmid Bourquin

Tél interne: 546 61 05

Signature(s) 

<input type="checkbox"/> FAVORABLE <input type="checkbox"/> Sans observation <input type="checkbox"/> Avec dérogations selon articles de loi ou de règlement <input type="checkbox"/> Sous conditions (<i>Obligations impératives à respecter</i>) <input type="checkbox"/> Avec souhaits	<input type="checkbox"/> PAS CONCERNÉ <input type="checkbox"/> RETOUR POUR CONSULTATION INTERNE AU SERVICE AUPRÈS DE :
<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE	INSTRUCTION A POURSUIVRE <input checked="" type="checkbox"/> Pièces complémentaires à fournir <input checked="" type="checkbox"/> Projet à modifier

Contexte (cadre réservé pour le rappel par le service des éléments objectifs pertinents)

Parcelles situées en zone de développement 3 (MZ 29955 adoptée en 2017)

Bâtiments, route de Bernex 358-362, ensemble d'anciennes maisons rurales relevées intéressantes au RAC – Recensement architectural validé en décembre 2019

Le projet déposé fait suite à un grand projet soumis en ET1 en 2016 et en ET2 en 2017, abandonné et revu en concertation avec la commune et les opposants.

La commission reçoit Magali Brogi, cheffe de projet (OU), Marcos Weil du bureau Urbaplan et Julien Descombes du bureau ADR-architectes qui présentent le projet de plan localisé de quartier PLQ 30022 qui fait suite à l'adoption d'une zone de développement 3 en 2017.

Le PLQ organise le développement urbain de parcelles identifiées dans le périmètre du grand projet Bernex (Fiche P04 PDCant) pour accueillir des logements en fonction notamment de son accessibilité avec le prolongement du tram Cornavin-Bernex-Onex (TCOB) sur la route de Chancy.

Le secteur Vailly est situé le long de la route de Chancy. Il est constitué de parcelles déclassées en zone 3D mais aujourd'hui cultivées. Il se trouve dans la continuité avec le tissu historique et les extensions du village de Bernex en zone 4BP.

Ce secteur Vailly bordé au nord par la route de Chancy et au sud par le chemin de Champs-Manon, est en pente. Il est traversé par le chemin de Bonne, ancienne voie qui relie le village de Bernex à la plaine agricole et aux rives du Rhône.

Le projet prévoit la réalisation de:

- 600 logements avec des gabarits de R+3 à R+6 comprenant des activités de services et commerciales au rez de chaussée et des équipements publics
- Un parking souterrain pour les habitants de 650 places et un P+R de 350 places avec un accès sur la route de Laconnex et un accès mutualisé avec le centre Robert Hainard
- Des espaces libres de cours, des jardins publics et collectifs
- Des surfaces en pleine terre et des surfaces perméables
- Une différenciation des espaces, en lien avec la route de Chancy (accroche urbaine), au cœur du projet (cœur résidentiel) ou en lien avec le chemin de Champs-Manon (couture village)

code

Zone associée à la valeur DEMANDE DE COMPLEMENT

Suite à la présentation détaillée du projet, la commission remercie les intervenants pour toutes les précisions apportées sur les éléments du projet et son insertion dans le site.

La commission prend acte de la volonté affirmée de développer le secteur avec un programme mixte mais à majorité de logements dans le cadre du GP Bernex désigné zone de développement 3 en 2017.

La commission rappelle son préavis de 2015 lors du dépôt de la MZ n°29955. Elle demandait alors de respecter le parcellaire et le tracé des anciens chemins, de renforcer la trame végétale et les promenades paysagères entre les hauts de Bernex et la zone agricole, de développer les espaces publics et un maillage en lien avec le tissu existant, d'étudier l'épannelage des constructions en respectant les gabarits du tissu bâti en zone 4BP ainsi que les vues sur le grand paysage.

Concernant la densité, la commission rappelle que la MZ se basait sur une densité de 1.2 /1.4. Elle avait demandé que l'image du PLQ n'ouvre pas la possibilité de gabarits maximaux qui entraîneraient des hauteurs portant un fort impact dans le grand paysage.

La commission se prononce sur la forme urbaine du projet qui présente une solution se développant en 3 plateaux pour répondre à la pente :

- Elle demande de revoir le projet afin de renforcer les perméabilités et les liaisons entre la route de Chancy, le chemin de Champs Manon et la rue de Bernex. Les espaces publics, les cours, les places et les chemins devraient se recorder au tissu villageois et être en connexion avec la rue de Bernex. Le projet doit renforcer les liens entre l'axe urbain portant le tram et les parties hautes du village.
- Elle demande de retravailler la question des centralités ; en effet, les espaces « natures » ainsi que ceux dédiés aux activités ne doivent pas être uniquement orientés le long de la route de Chancy. Les espaces animés » où se développent des activités devraient également être prévus au cœur du quartier, en lien avec les espaces de cour et en résonance avec les autres centralités du village de Bernex.

La réorganisation des centralités va impliquer par exemple une redistribution des rez de chaussée avec des activités qui seront proposées le long des cheminements qui conduisent au village vers la rue principale de Bernex tout comme l'organisation et la définition des aménagements extérieurs.

- La commission relève d'ailleurs la perte de la lisibilité du chemin de Bonne, vu son caractère historique et son ancrage dans le paysage. Il doit être matérialisé de façon à ce que son assiette foncière et son statut de chemin, inscrit au domaine public communal, soit conservé. Il doit être considéré comme un axe majeur de l'espace public sur lequel s'articule les activités du nouveau quartier de Vailly en connexion avec la rue de Bernex et la route de Chancy.
- La commission prend acte de la réalisation du P+R. Le projet élaboré propose deux niveaux de sous-sol avec un impact très important sur l'ensemble des espaces de cours et de jardins. Vu la proximité du tram, le nombre de place de parking doit pouvoir être revu.
- S'agissant d'une zone à fort enjeux paysagers, la commission demande une augmentation des surfaces en pleine terre afin de permettre une végétalisation plus importante

