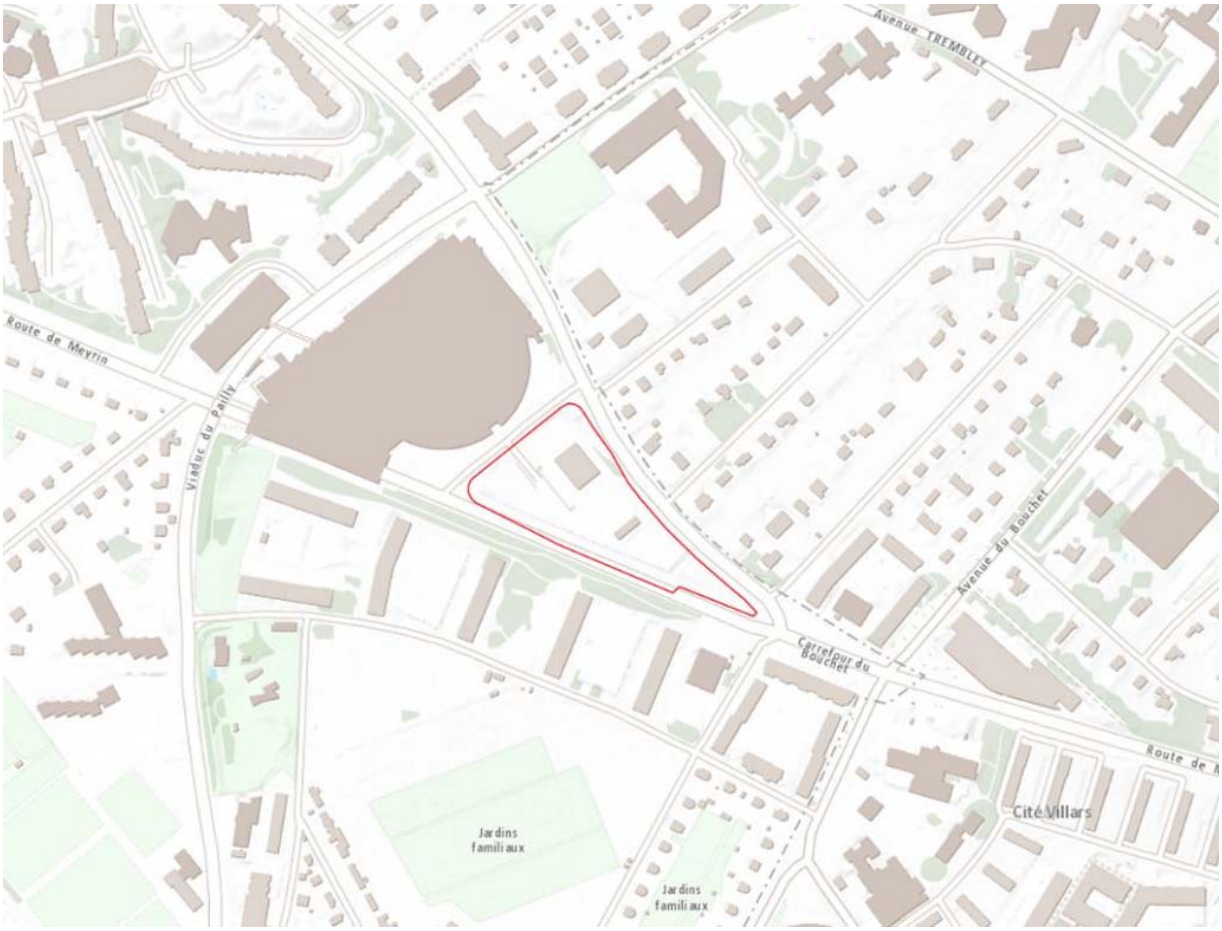
PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30135

COMMUNE DE VERNIER

AVENUE LOUIS-CASAÏ – ROUTE DE MEYRIN – RUE DES CORNETTES-DE-BISE – CARREFOUR DU BOUCHET



RAPPORT EXPLICATIF

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 24 JUIN 2020

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction 1

2. Contexte 2

2.1 Description du périmètre 2

2.2 Planifications directrices 5

2.3 Contexte foncier 6

3. Présentation des études préalables 7

4. Projet 10

4.1 Les enjeux 10

4.2 Le parti d'aménagement retenu 11

4.3 La notice d'impact sur l'environnement 17

4.4 Commentaires des dispositions du plan et règlement 20

4.5 Mise en œuvre foncière 30

4.6 Abrogation des documents 30

5. Processus décisionnel 31

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ 31

5.2 La concertation 31

1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier (PLQ) n° 30135 se situe en zone de développement 3 sur le territoire de la commune de Vernier. Il abroge pour partie le PLQ n° 29565 adopté par le Conseil d'Etat le 10 octobre 2007.

Une demande de renseignement (DR) n° 18502 portant sur la construction d'un bâtiment avec hôtel de 250 chambres, centre de conférences et parking, sur les parcelles n^{os} 5405 et 5527 situées entre l'avenue Louis-Casaï et la route de Meyrin, a été déposée le 8 mars 2017 par le bureau d'architectes Burckhardt+Partner SA et a reçu une réponse positive de la part de l'office de l'urbanisme le 13 octobre 2017.

Sur la base de cette DR, un projet de PLQ n° 30135 a été élaboré sur un périmètre plus large, incluant également la parcelle n° 2910, propriété de Balexert SA et pour partie la parcelle n°5404, ainsi pour partie de deux parcelles appartenant du domaine public cantonal les n^{os} 3886 et 3887.

Le dossier du PLQ n° 30135 se compose des documents suivants:

- **le plan** illustre graphiquement le parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet "aménagement" et d'un volet "équipement, contraintes et domanialités" et de coupes;
- **le plan des aménagements extérieurs** est un plan général des aménagements qui donne les principes impératifs à suivre pour le développement d'une étude détaillée ;
- **le règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments portés au plan;
- **le rapport explicatif** est un document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ. C'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 dossier de PLQ est accompagné de pièces règlementaires, comme le CET (concept énergétique territorial) N° 2018-06, daté du 20 mai 2019 et validé le 10 juin 2019 par l'office cantonal de l'énergie (OCEN), le schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 23 mars 2018 et mis à jour le 21 novembre 2019, ainsi qu'un plan des aménagements extérieurs (PAE). Ces documents sont également opposables aux tiers.

Une NIE (notice d'impact sur l'environnement) à portée indicative accompagne également ce PLQ.

2. CONTEXTE

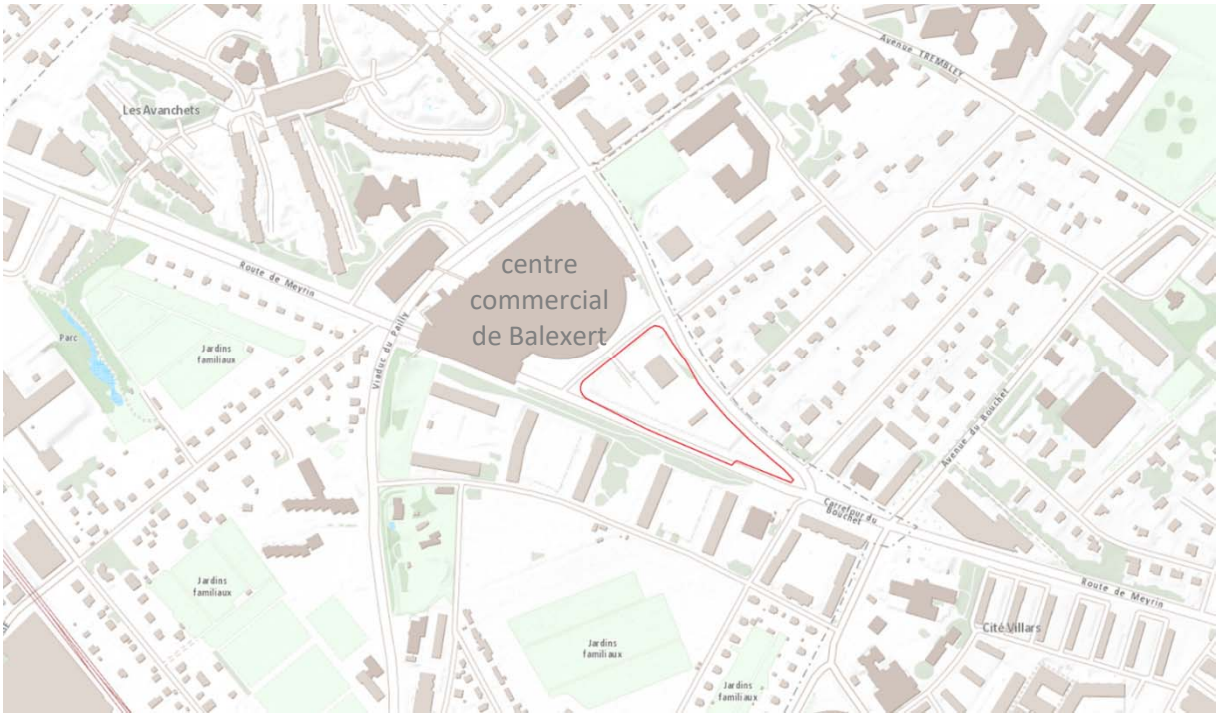
2.1 Description du périmètre

Le périmètre du PLQ se situe à Vernier entre le carrefour du Bouchet et le centre commercial de Balexert. Le périmètre est bordé par l'avenue Louis-Casaï, la route de Meyrin et la rue des Cornettes-de-Bise. Le nom qui a été donné à ce périmètre dans le cadre de l'établissement du PLQ est "Pointe du Bouchet" en raison de la géométrie du site qui s'avance comme une pointe vers le carrefour du Bouchet. Les parcelles sont affectées à la zone de développement 3.

Le site, d'une surface de 17'671 m^2, est composé de 3 parcelles et d'une partie de parcelle privées, ainsi que de deux parties de parcelles appartenant au domaine public cantonal.

Les parcelles privées sont actuellement occupées par:

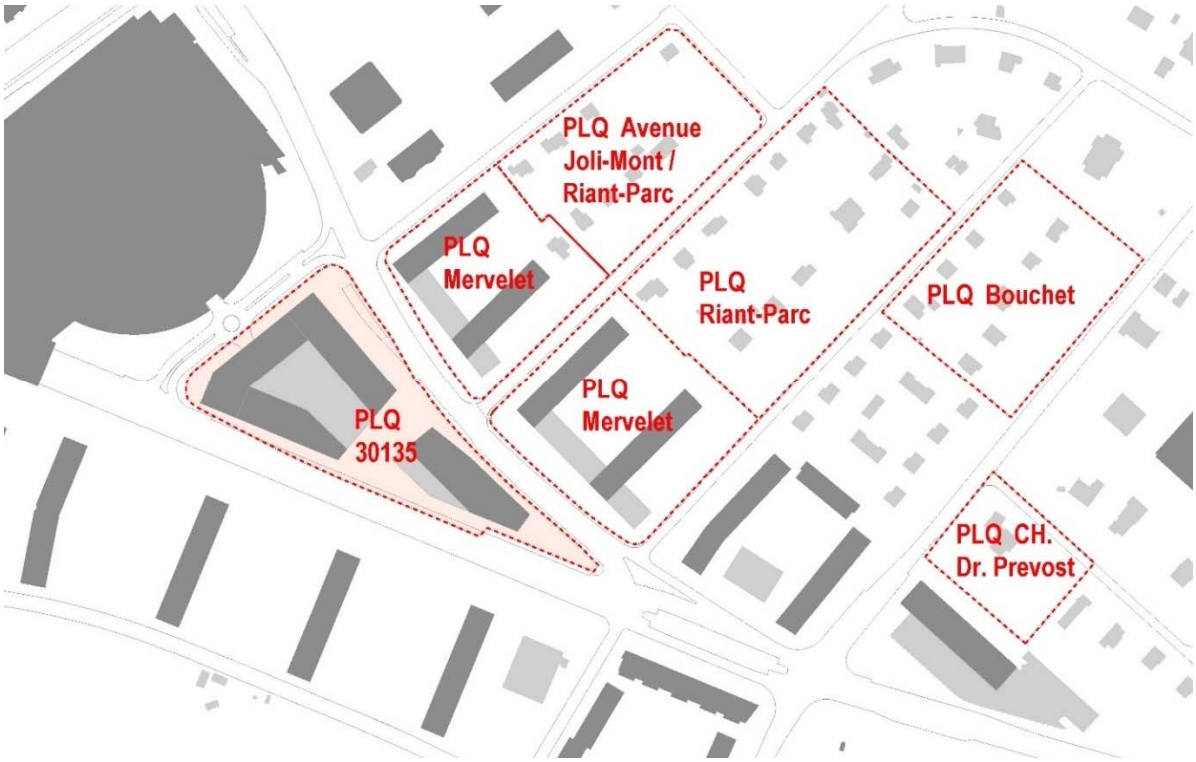
- une station-service Migrol et un McDonald's;
- une station de lavage automobile;
- un terrain en friche à son extrémité;
- un parking à ciel ouvert;
- une sortie de parking et son rond-point pour l'accès au centre commercial de Balexert.



Périmètre du site du PLQ n° 30135 - Pointe du Bouchet

2.1.1 PLQ adoptés dans un périmètre élargi

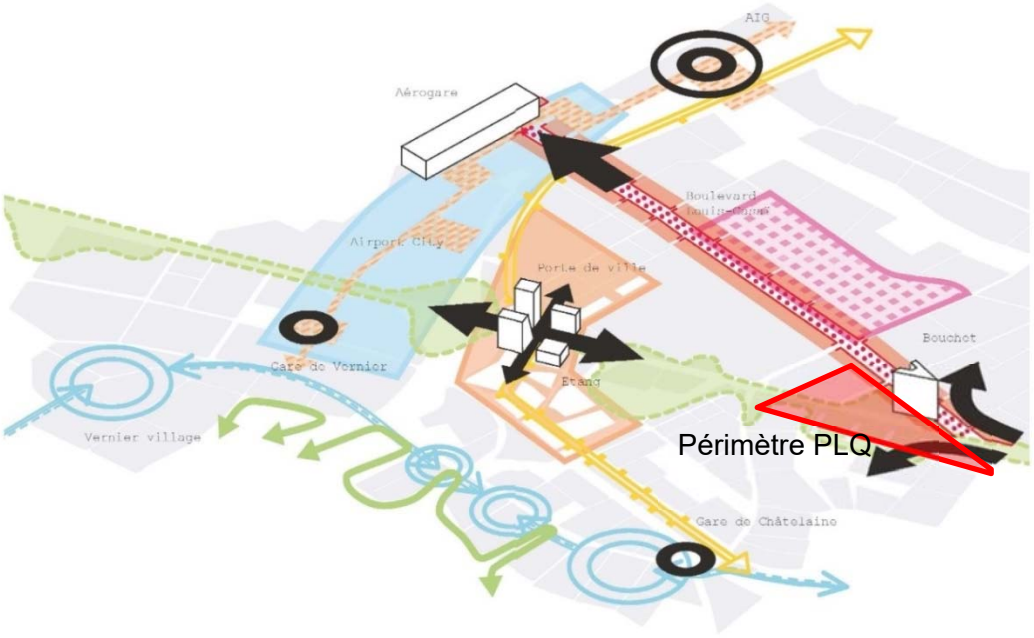
Les PLQ adoptés situés à proximité du périmètre du PLQ Pointe du Bouchet (données SITG février 2017) sont représentés sur le plan ci-après:



PLQ adoptés du secteur

Image aérienne du site "Pointe du Bouchet"

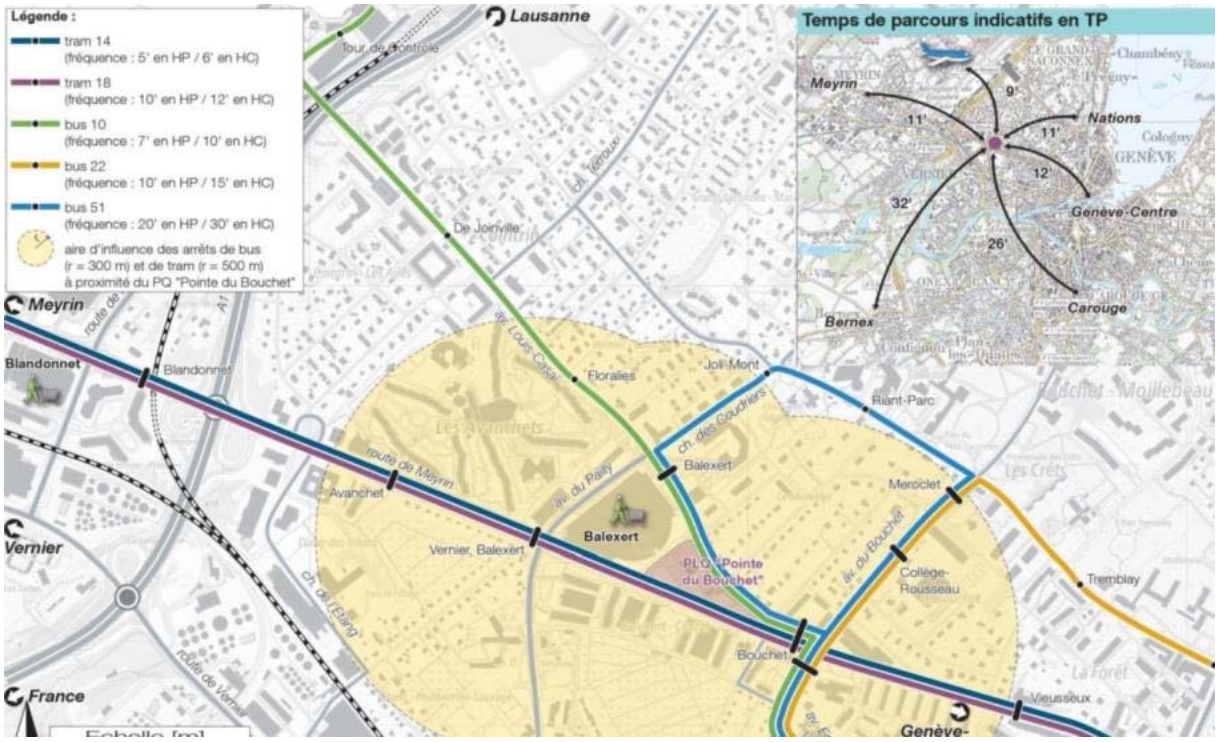
Situé entre deux grandes artères (avenue Louis-Casaï et route de Meyrin), dans la zone d'influence de l'aéroport et proche de futures centralités (le quartier de l'Etang et les quartiers autour de la future halte de Châtelaine), le site doit affirmer un caractère plus urbain et s'ouvrir aux quartiers environnants.



Croquis extrait du Grand projet Vernier-Meyrin-Aéroport (VMA) – Rapport de synthèse T3 –2015

2.1.2 Accessibilité en transports publics

Le secteur de la pointe du Bouchet est très bien desservi par les transports publics, en particulier par les lignes de tramway 14 et 18, ainsi que par les bus 10, 22 et 51 qui s'arrêtent à la station "Bouchet".



Accessibilité transports publics TP – Etat actuel 2017

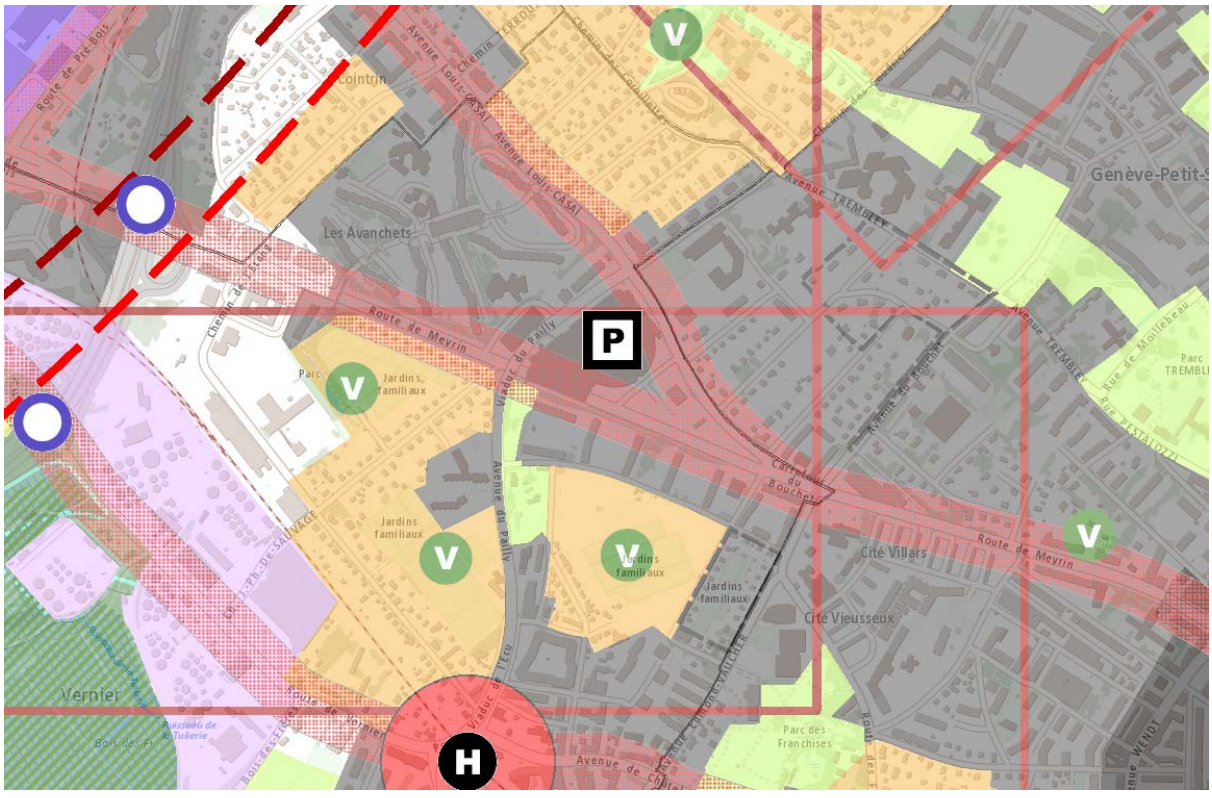
2.2 Planifications directrices

2.2.1 Planification cantonale

Le présent PLQ est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015 et dont la première mise à jour a été adoptée le 10 avril 2019 par le Grand Conseil. En effet, la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 identifie le périmètre comme étant voué à une densification différenciée et renvoie aux fiches suivantes:

- A02 – Poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en réalisant les potentiels restants;
- A07 – Optimiser la localisation des activités en développant des surfaces judicieusement localisées, diversifiées et de qualité;
- A10 – Développer et valoriser les espaces publics d'importance cantonale;
- A17 – Mettre en œuvre les grands projets dans le but de préserver des espaces de nature, construire des espaces publics de qualité et développer la ville des courtes distances;
- P08 - grand projet VMA, créer une nouvelle centralité (traitement de l'espace public, densification du pourtour) autour du carrefour du Bouchet.

La carte n° 1 des principes de densification, annexée aux fiches A01 à A08 prévoit, pour un quartier mixte, une densité modérée à intermédiaire, avec un indice de densité (ID) minimal de 1 à 1,8 conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre b, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35; LGZD).



Densification différenciée de la couronne urbaine

Concertation d'activités le long des axes urbains structurants

Extrait du PDCn 2030 – Balexert - pointe du Bouchet

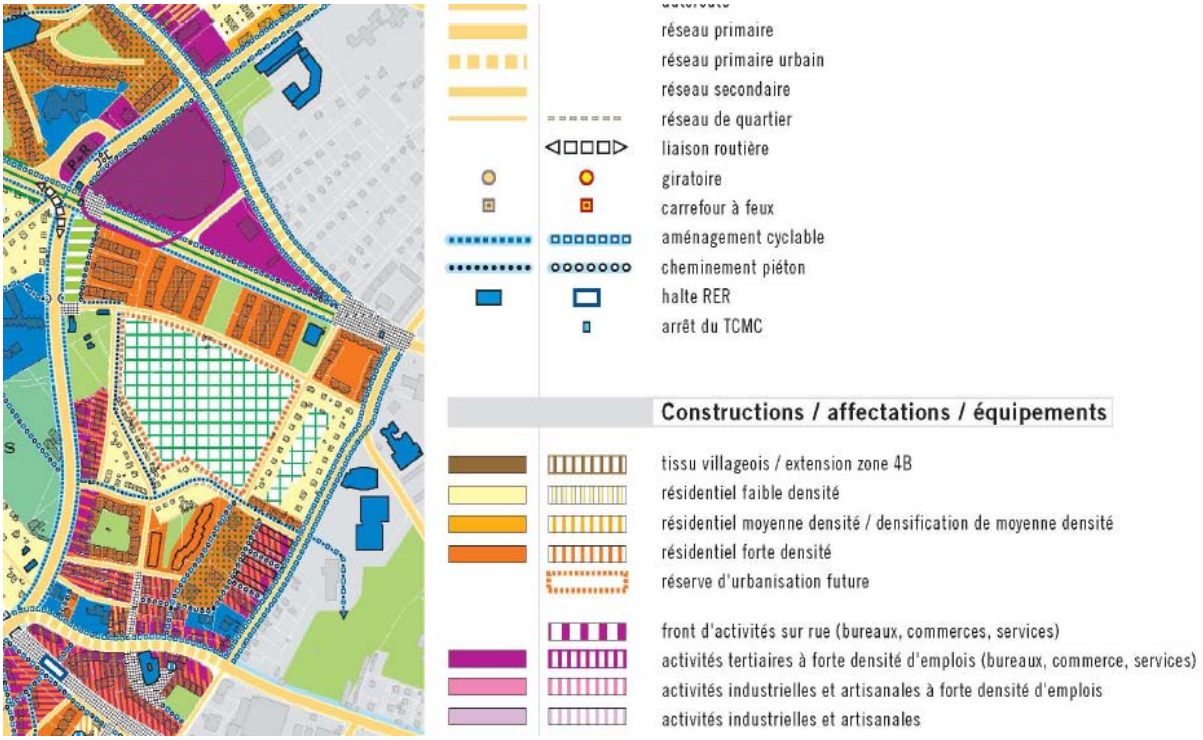
2.2.2 Planification communale

Le Plan directeur communal (PDCom) de Vernier adopté par le Conseil municipal le 3 avril 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juin 2007, identifie le secteur comme un potentiel à bâtir et le carrefour du Bouchet comme un important pôle d'attraction piétonnier.

Le PLQ est conforme au PDCom qui prévoit des activités tertiaires à forte densité d'emplois (bureaux, commerces et services) entre les deux réseaux primaires urbains et identifie un potentiel à bâtir sur ce site.

Le plan directeur des chemins pour piétons de la commune de Vernier, intégré dans le PDCom, prévoit que le site soit amélioré du point de vue du réseau piétonnier (11.5.2 Quartiers et secteurs: Secteur 2 - Les Avanchets et Balexert), notamment:

- 2.3 – amélioration de l'éclairage de plusieurs cheminements piétonniers;
- 2.4 – stabilisation de plusieurs cheminements spontanés;
- 2.5 – aménagement de trottoirs le long de plusieurs routes.



PDCom de Vernier – Secteur 2: Les Avanchets – Balexert

2.3 Contexte foncier

Le PLQ n° 30135 englobe trois parcelles privées et une pour partie, appartenant à Balexert SA, ainsi que deux autres parcelles pour partie appartenant au domaine public cantonal. La partie dédiée au projet d'hôtel et au centre de conférences a fait l'objet d'une promesse de droit de superficie accordé à la société Shir Orot AG, laquelle a confié le développement du projet à la société HRS Real Estate SA.

Le bien-fonds n° 2910, occupé par la trémie de la sortie du parking Balexert, est grevé de deux servitudes de passage à chars et à talons, dont l'une est publique en faveur de l'Etat de Genève.

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

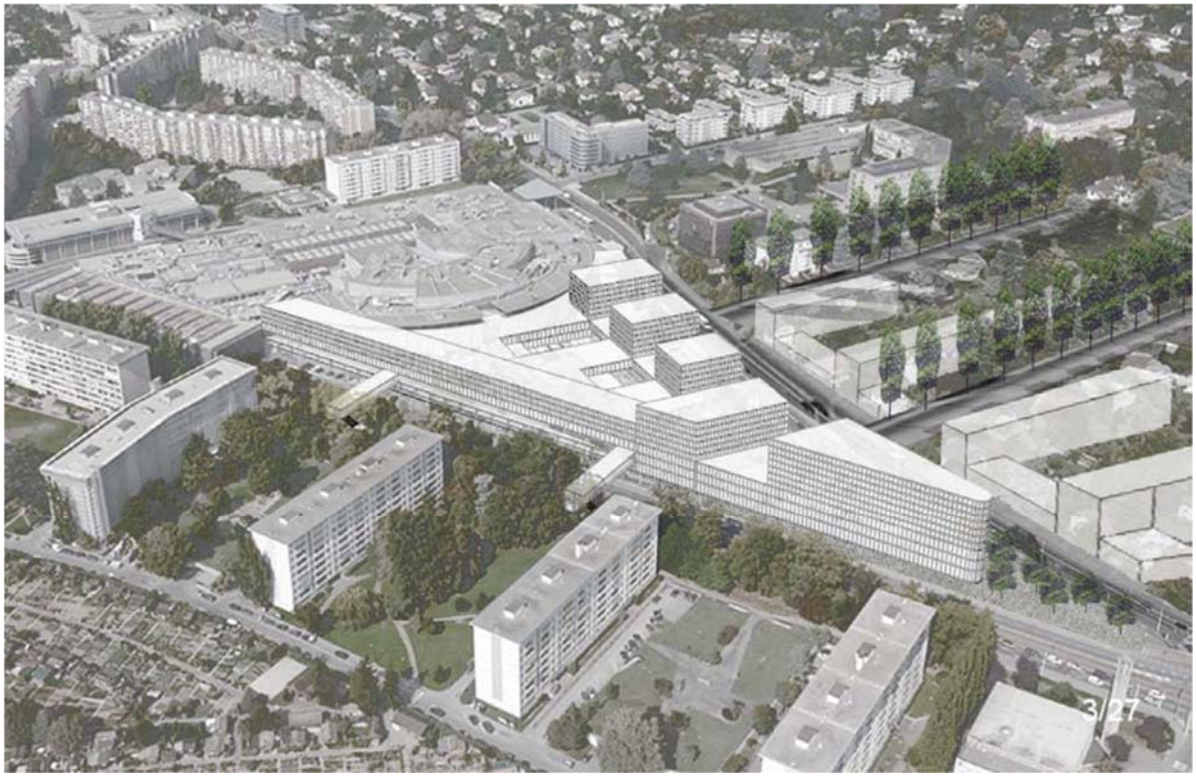
Etudes en 2011 – Planification-test

Dans le cadre du futur développement des terrains dits de la pointe du Bouchet, Balexert SA a organisé une planification-test en 2011 avec l'objectif de disposer de propositions pour un développement urbain cohérent entre le centre commercial et le carrefour du Bouchet comprenant un hôtel ou des résidences hôtelières.

Un collège d'experts regroupant les principaux acteurs concernés – Migros Genève, Balexert SA, l'étude d'avocats Siegrist-Lazzarotto, le bureau d'architectes Feddersen & Klostermann, l'Etat de Genève, la Commune de Vernier, Trafitec, Bureau d'Architecture Jean Montessuit & Alain Carlier, SV Group et Reiss & CO – a été constitué et trois bureaux genevois d'architecture ont été mandatés: Bassicarella architectes, dl-architectes & DeLaMa et Group8 Architecture & Urban planning.

A l'issue de cette phase de réflexion, de nombreuses pistes, projets et arguments ont été fournis afin de déterminer le potentiel de ces terrains, tout en permettant de tracer des lignes directrices pour l'aménagement de ce site stratégique. Les recommandations ainsi proposées ont été recueillies dans un rapport de synthèse, d'où on peut citer notamment les points suivants:

- une architecture de grande qualité pouvant donner une identité au quartier;
- socle et rez-de-chaussée intégrant la déclivité de l'avenue Louis-Casaï, avec une terrasse (restaurant) dominant légèrement la place du Bouchet ;
- rez-de-chaussée ouverts et conviviaux (cafés, restaurants, boutiques) coté est (avenue Louis-Casaï) et côté nord, donnant sur la place arborée de transition, génératrice de lien avec l'extension du centre commercial et les quartiers voisins.



Etude du bureau dl-architectes & DeLaMa en 2011

Etudes en 2014 – Image directrice GP VMA

Pour déterminer les potentiels constructibles du grand projet Vernier – Meyrin – Aéroport, l'office de l'urbanisme a mandaté KCAP Architects & Planners pour une étude d'image directrice portant sur les différents secteurs concernés, dont le site dit de la "Pointe du Bouchet".

Cette étude a confirmé le potentiel de ce site pour un développement, ainsi que sa position stratégique dans la lecture du tissu urbain, de par sa situation entre deux axes forts de mobilité.

Extrait de l'image directrice du GP VMA – KCAP Architects & Planners 2014

Etudes en 2017 – La demande de renseignement (DR) n° 18502

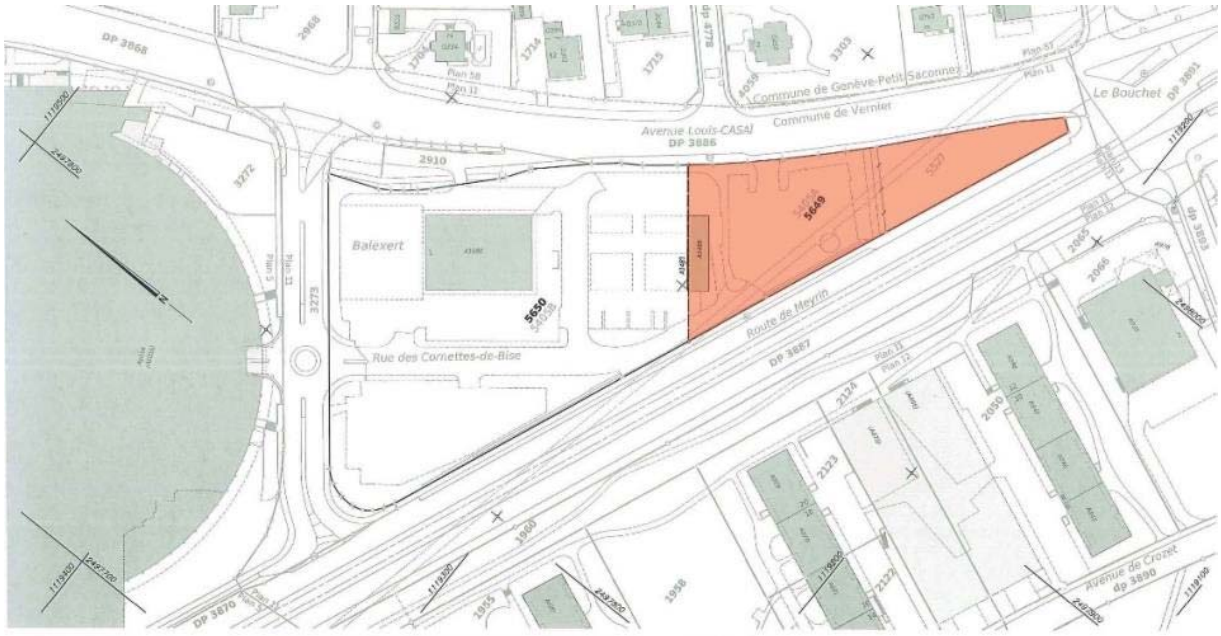
Le présent projet de PLQ n° 30135 fait suite à la demande de renseignement (DR) n° 18502, portant sur la construction d'un hôtel de 250 chambres, d'un centre de conférence et d'un parking sur les parcelles n^{os} 5405 et 5527 situées entre l'avenue Louis-Casaï et la route de Meyrin.

La DR, déposée auprès du département le 8 mars 2017, a été examinée par les services concernés au titre de son implantation, de sa destination, de son gabarit, de son volume et de sa dévestiture. Suite à cet examen, l'office de l'urbanisme (OU) a répondu favorablement le 13 octobre 2017 et a engagé l'élaboration du PLQ sur un périmètre comprenant les parcelles n^{os} 5405 et 5527.

L'OU a cependant demandé, dans la réponse à la DR, qu'un projet soit développé sur l'ensemble du périmètre entre le centre Balexert et le carrefour du Bouchet.

Le requérant (HRS Real Estate SA) a donné suite à la demande. Le projet, ainsi complété par le bureau Burckhardt+Partner, porte sur un périmètre plus grand, incluant les parcelles n^{os} 2910, 5405 et 5527, avec deux bâtiments d'activités distincts (bureaux et commerces pour le bâtiment A, sis sur l'aire d'implantation n°1, ainsi qu'un hôtel et centre de conférences pour le bâtiment B, sis sur l'aire d'implantation n°2).

Evolution des périmètres entre la DR n° 18502 et le PLQ n° 30135



Périmètre de la DR N° 18502

Nouveau périmètre d'étude pour le PLQ N° 30135

4. PROJET

4.1 Les enjeux

Un projet global de densification a été conçu pour le périmètre élargi prévoyant une liaison piétonne et cyclable entre l'avenue Louis-Casaï et la route de Meyrin, assurant ainsi la perméabilité entre le sud et le nord du quartier.

Le projet de revalorisation de ces parcelles prévoit d'accueillir:

- dans le bâtiment A: des commerces, des activités et des bureaux de gabarits variés, d'une surface brute de plancher utile maximale possible de 30'634 m^2 avec une surface au sol maximale possible de 6'118 m^2 et dans un gabarit maximal de R+5 ;
- dans le bâtiment B: un hôtel avec centre de conférences, d'une surface brute de plancher utile maximale possible de 19'322 m² avec une surface au sol maximale possible de 2'612 m² et dans un gabarit maximal de R+8.

La première étape de réalisation de ce PLQ comprend la construction de l'hôtel dans le bâtiment B. L'exploitant est déjà connu et l'ouverture de son établissement est déjà planifiée.

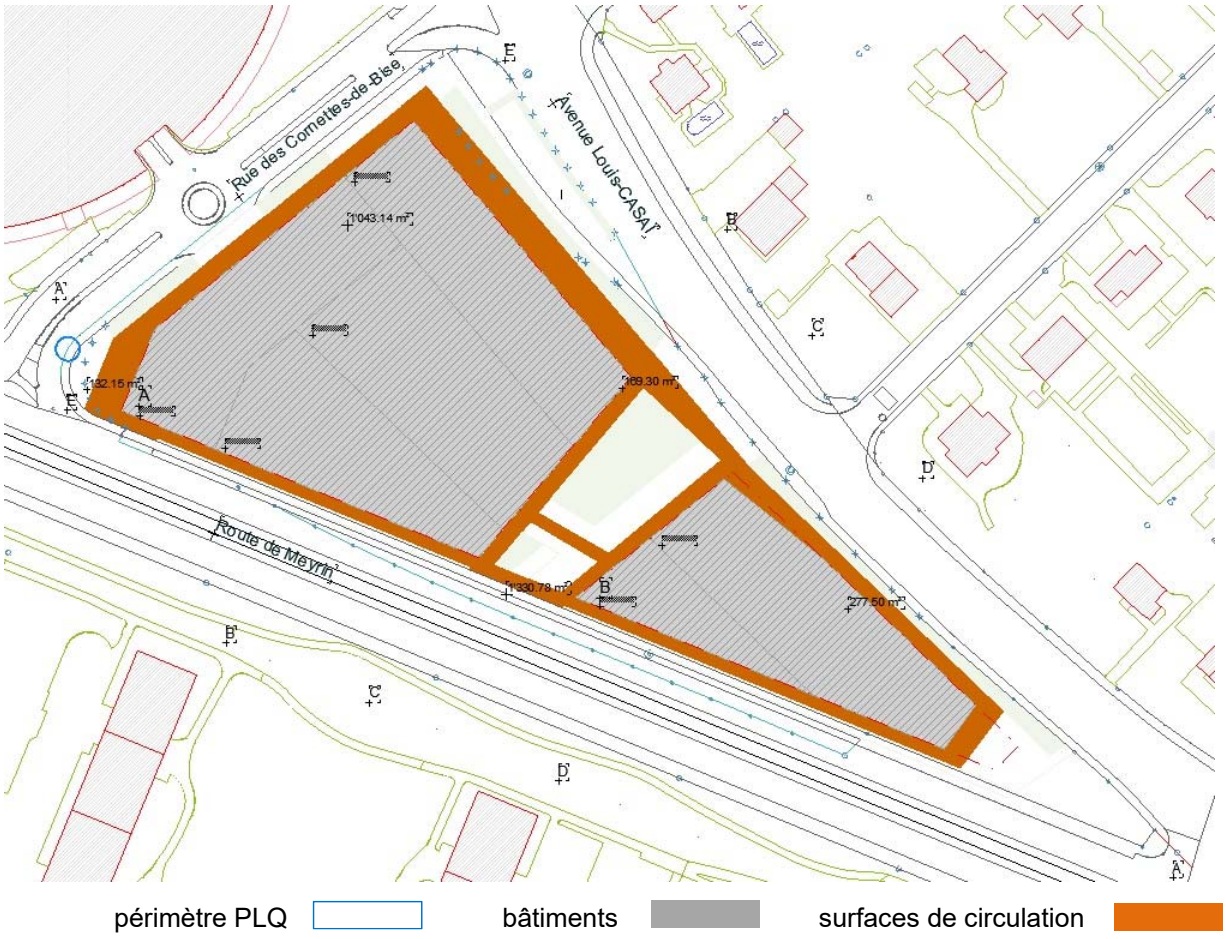


Schéma de calcul de l'indice de densité (ID)

4.2 Le parti d'aménagement retenu

Le concept retenu exprime le caractère urbain du site et aligne les constructions le long des rues existantes. Les deux parties distinctes et morphologiquement différentes révèlent le caractère fortement urbain du site.

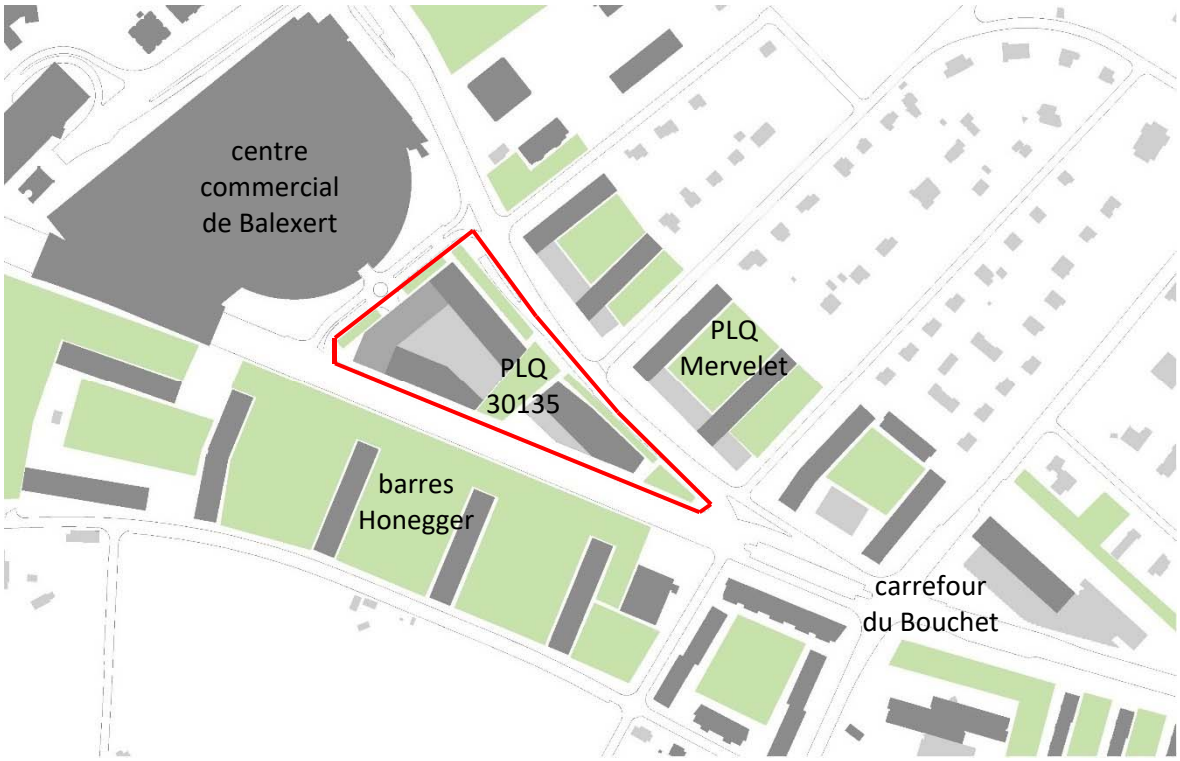
Le bâtiment A accueille des activités (bureaux, commerces et loisirs) et le bâtiment B un hôtel et un centre de conférences. Les gabarits et l'implantation des bâtiments réagissent au contexte du tissu urbain : le centre de Balexert existant, les barres de logements Honegger et les bâtiments de logements du PLQ du Mervelet qui s'implantent tous perpendiculairement à la route de Meyrin et à l'avenue Louis-Casaï. Toutefois, les PLQ du Mervelet définissent une implantation de bâtiments parallèles à l'avenue Louis-Casaï qui créent un front, alors que les espaces libres entre les barres Honegger offrent des percées visuelles.

Le front urbain projeté est marqué par deux gabarits plus hauts qui assument leur rôle de bâtiments de tête dans le tissu urbain le long des avenues. Un espace public se dessine entre les deux bâtiments. Généreusement plantée d'arbres en pleine terre, cette place permet une connexion piétonne et cyclable entre l'avenue Louis-Casaï et la route de Meyrin.

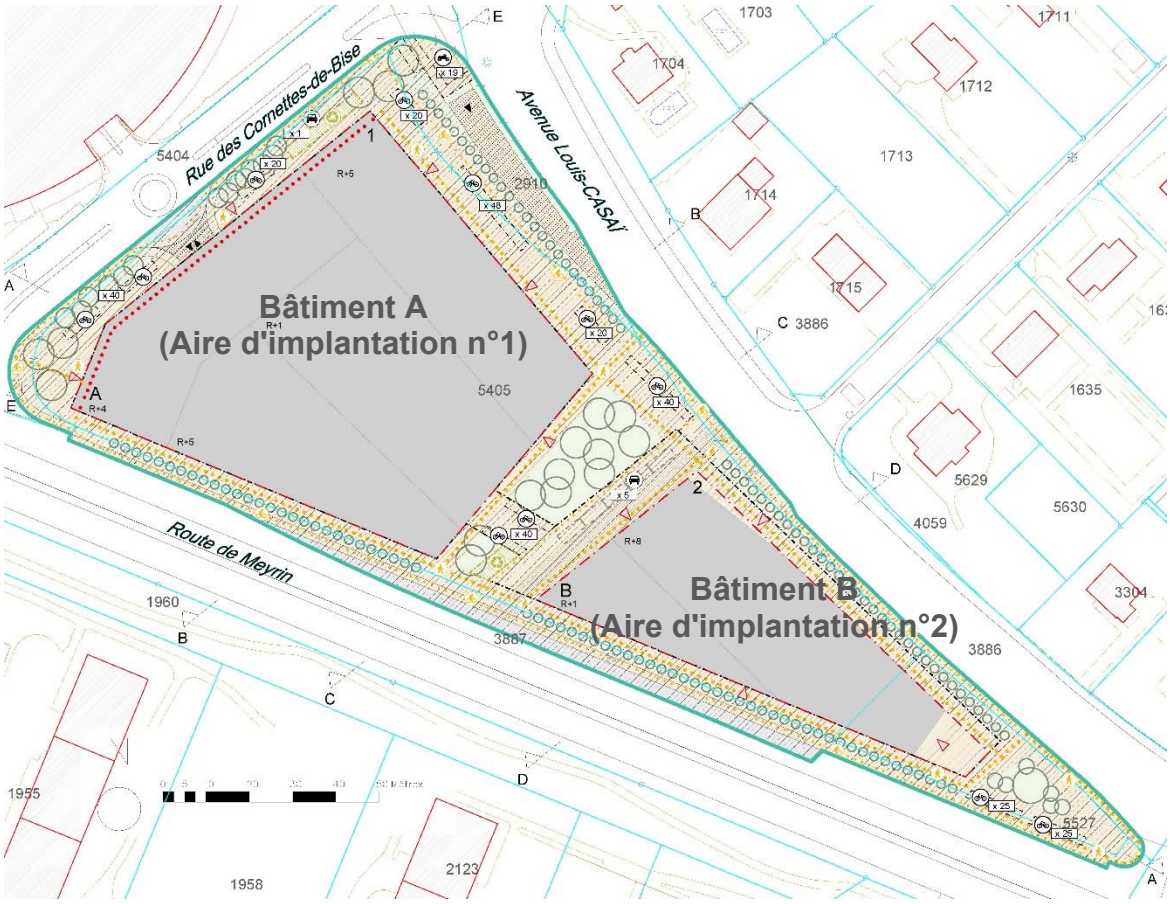
Un alignement d'arbres est proposé le long de l'avenue Louis-Casaï, dans la continuité du choix fait sur l'ensemble de l'avenue de constituer un boulevard, tandis que l'aménagement proposé côté route de Meyrin assume son caractère urbain en contraste avec les jardins de l'îlot Honegger qui lui font face.

Les accès piétons aux bâtiments du PLQ se font par la place et par les allées le long des bâtiments. Les accès au parking souterrain se font par la rue existante des Cornettes-de-Bise. Un arrêt de bus et tramway des transports publics genevois existe déjà au carrefour du Bouchet.

Analyse des gabarits existants et futurs



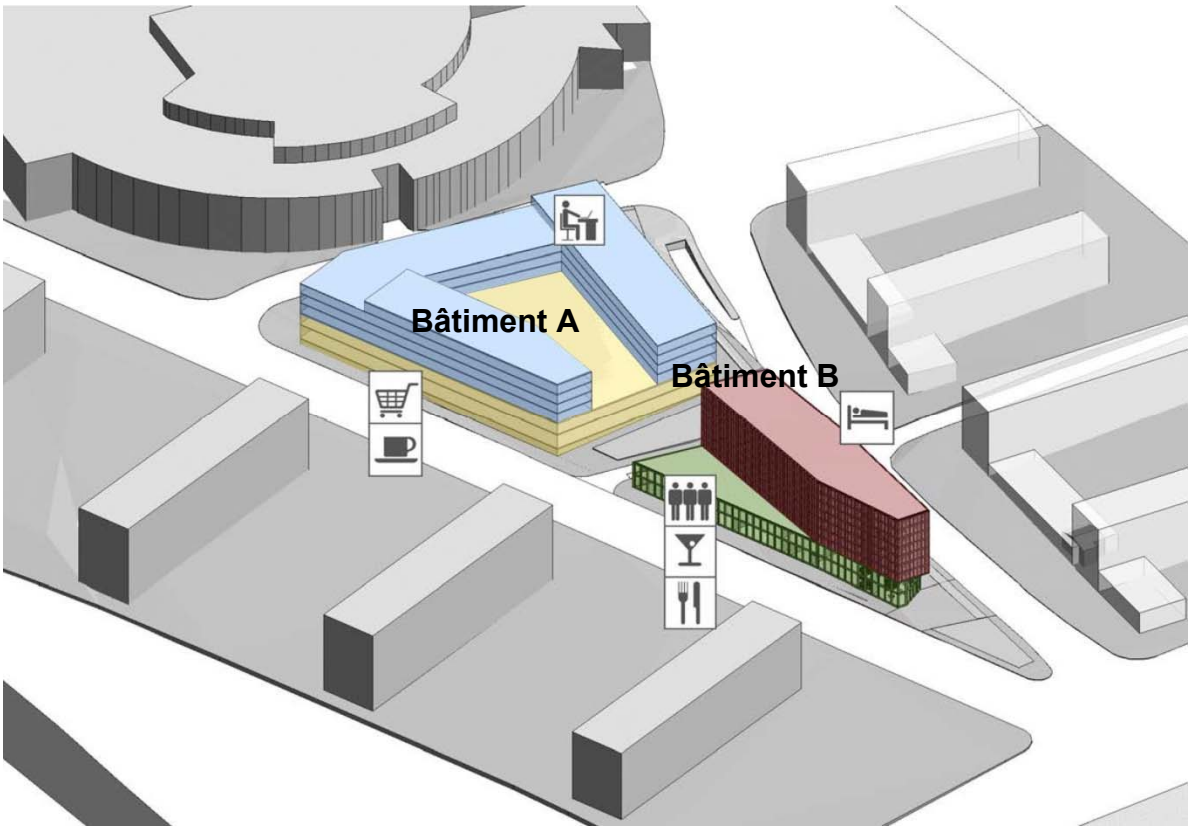
Espaces verts et espaces publics autour du projet



Plan d'aménagement du PLQ n° 30135

4.2.1 Affectations prévues

Le développement d'un hôtel et d'un centre de conférences sur l'extrémité du périmètre (bâtiment B) doit œuvrer à rendre le lieu plus vivant et à façonner une identité propre. Le développement d'un projet de commerces et bureaux sur l'îlot voisin (bâtiment A) permettra de compléter l'offre existante en proposant des espaces publics de qualité.



Volumes, gabarits et affectations correspondants

L'indice d'utilisation du sol fixé dans le PLQ est de 3,13.

L'indice de densité est de 3,67

SBP (îlots A + B)
49'956 m²

Surface terrain **périmètre PLQ**
15'963 m²

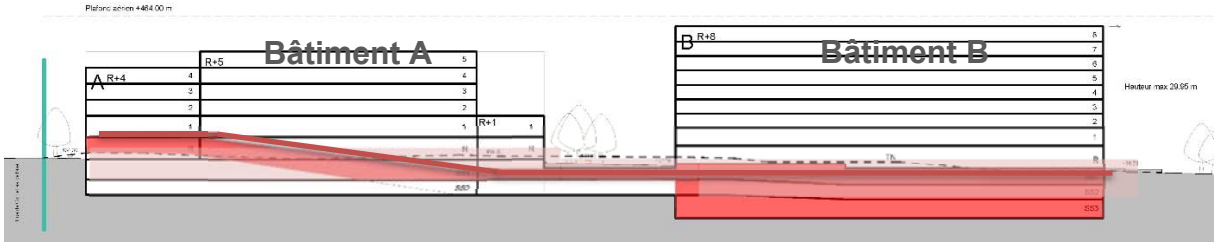
IUS = SBP / ST
IUS = 3.13

Tableau de surfaces par affectation

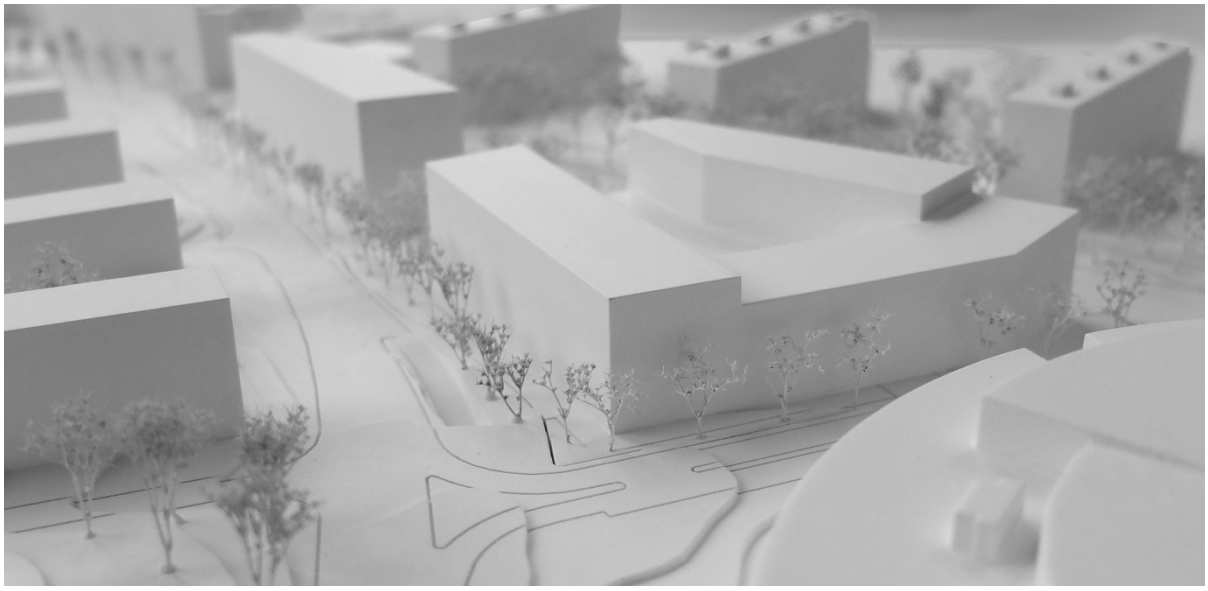
	îlot A	**îlot B**
Activités / bureaux	18'794 m²	
Commerces	11'840 m²	
Hôtel		15'630 m²
Centre conférences		3'692 m²
Total	30'634 m²	19'322 m²

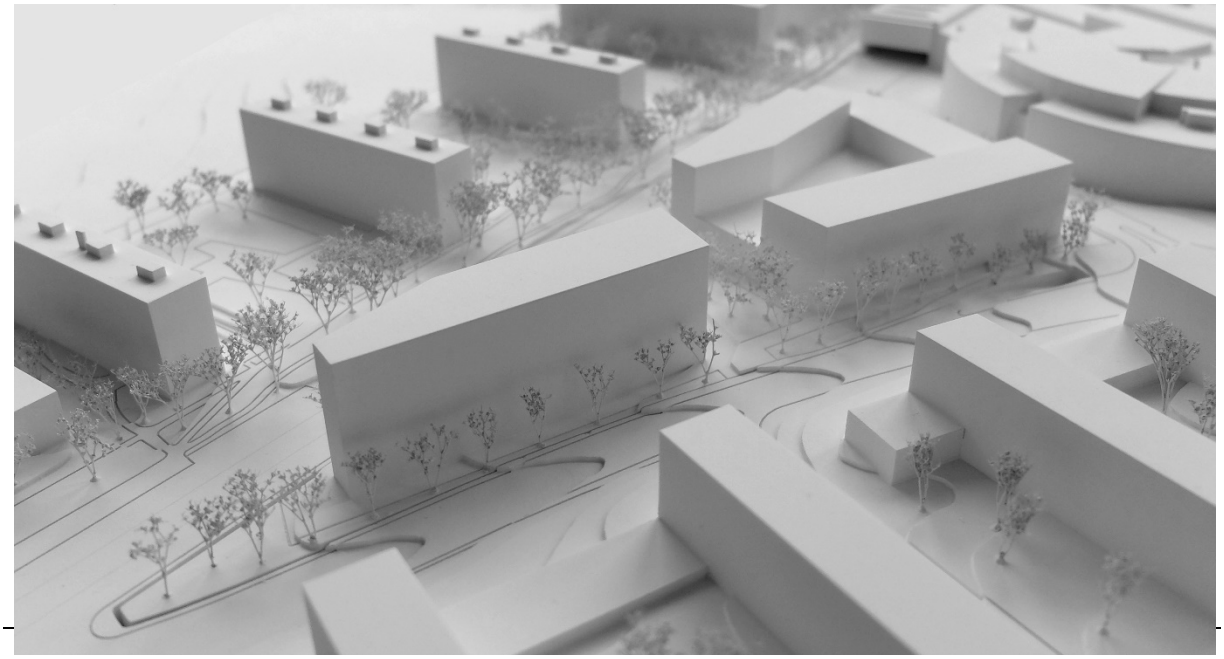
Schéma d'accès aux sous-sols (parking)

Une rampe d'accès commune au parking souterrain a été intégrée depuis la rue des Cornettes-de-Bise, desservant les deux bâtiments, A et B. Son accroche sur la voirie existante est située au niveau du rond-point qui dessert l'entrée du parking de Balexert et l'accès à la station-service.



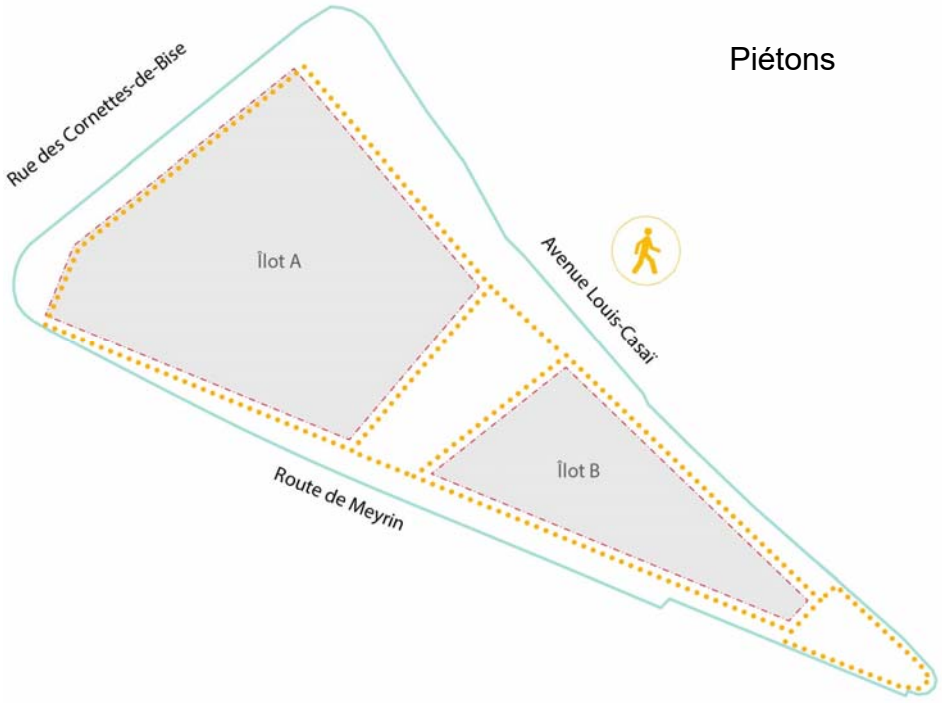
Photographies de la maquette

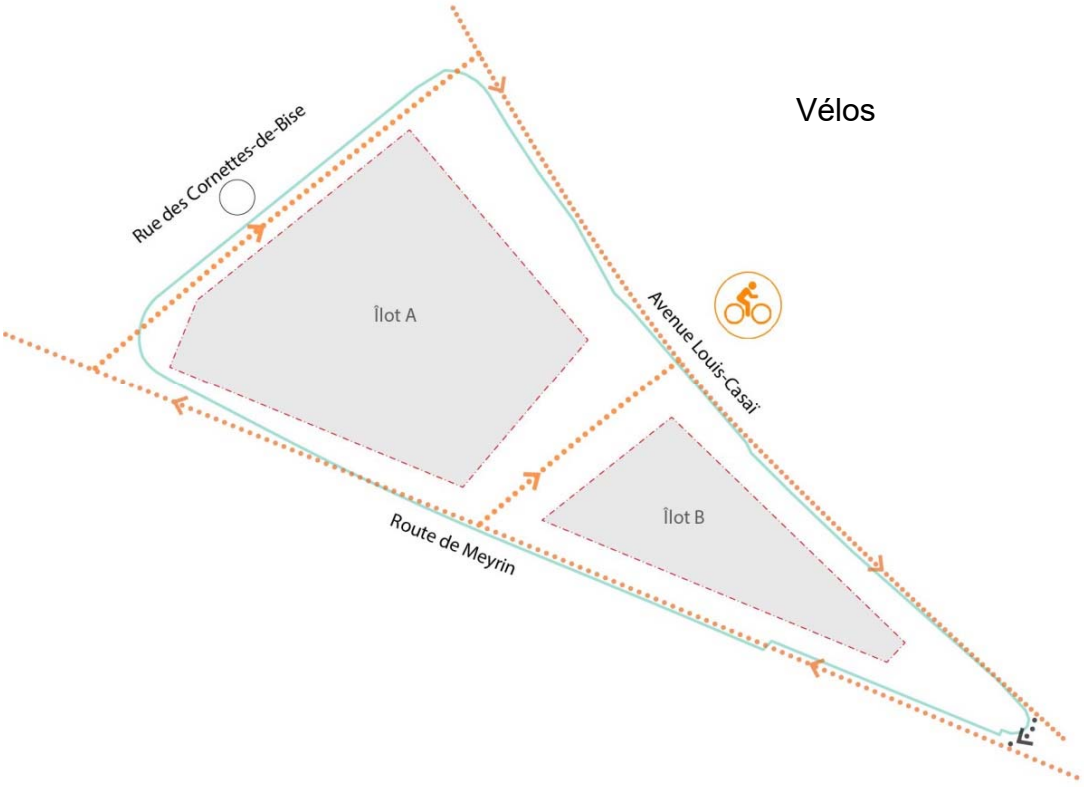




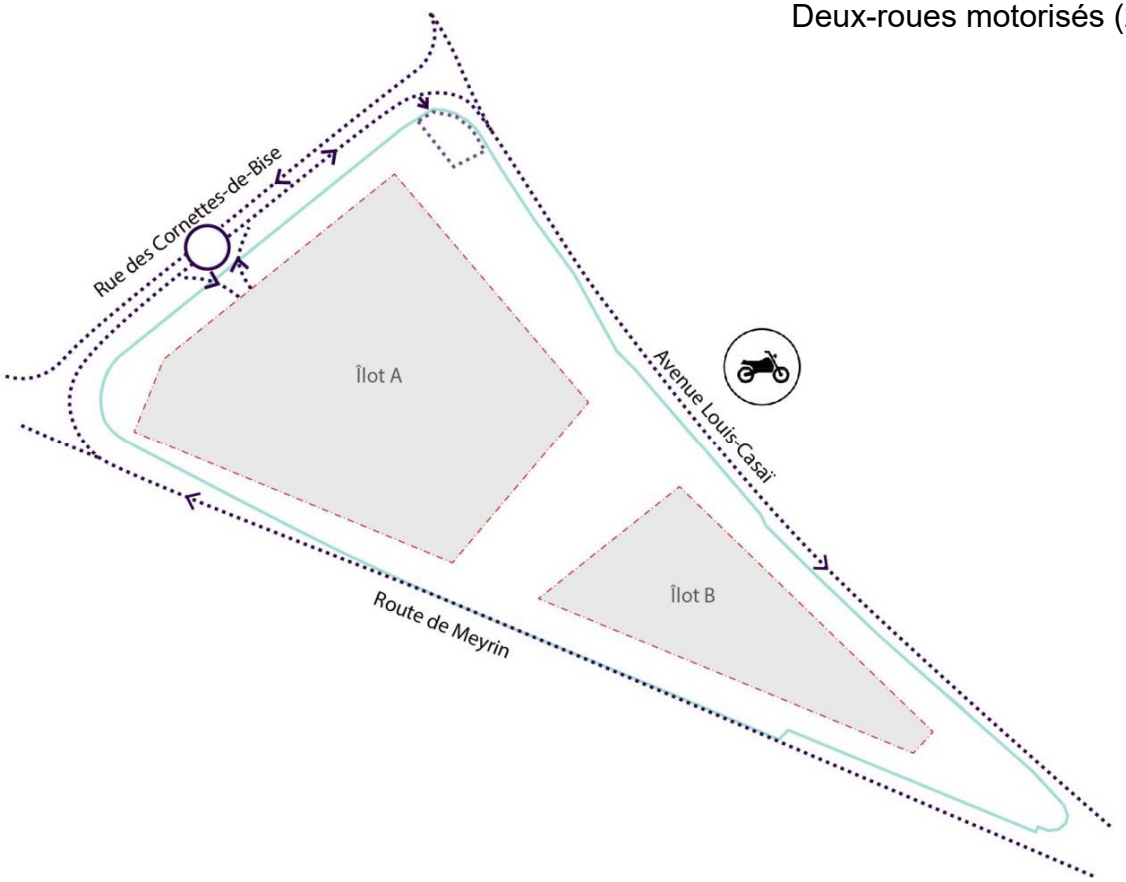
Schémas circulations

Les mesures d'aménagement et d'exploitation proposées sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement du réseau routier, la sécurité et le confort des modes doux (piétons et cyclistes), notamment pour l'accès aux interfaces de transports publics. La lisibilité du schéma de circulation est une volonté pour le développement du projet.

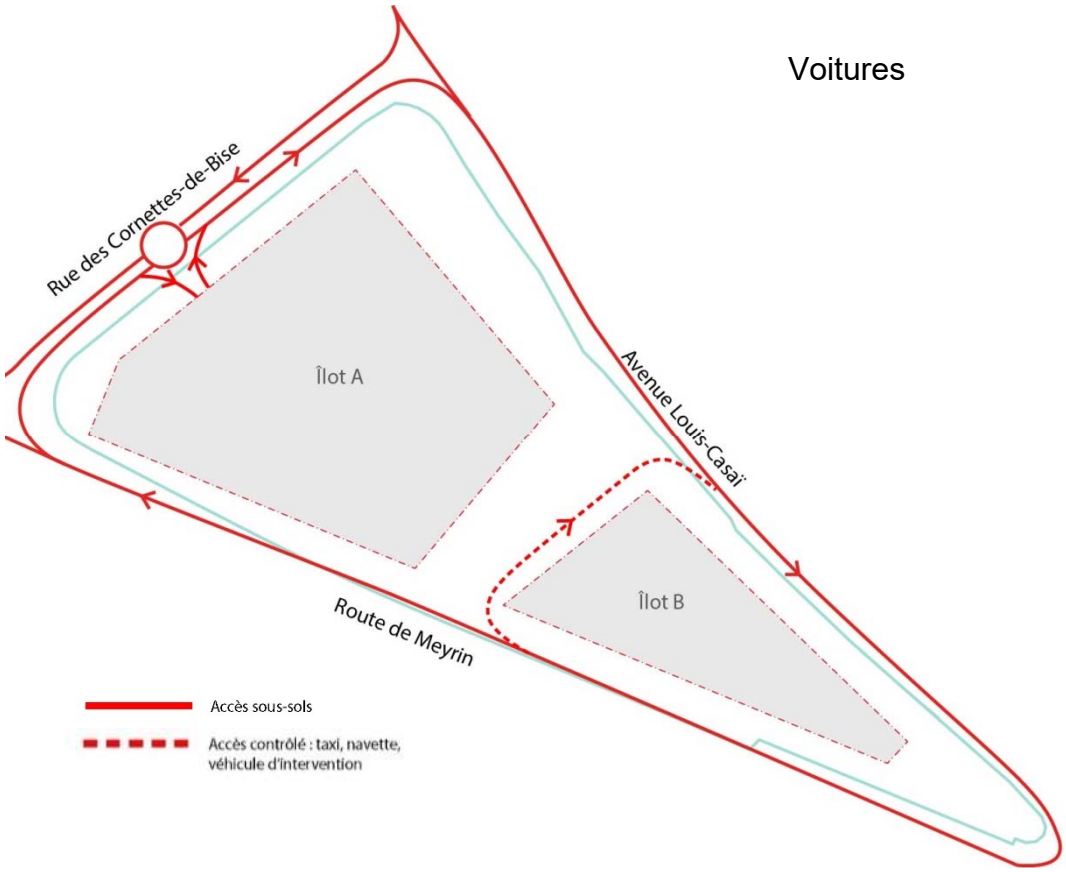




Deux-roues motorisés (2RM)



Voitures



4.3 La notice d'impact sur l'environnement

4.3.1 Introduction et procédure

Le nombre de places de stationnement voitures projeté dans le cadre de cette urbanisation étant inférieur à 500 places, le PLQ n° 30135 n'est pas soumis à la procédure d'étude d'impact sur l'environnement (EIE) selon l'Ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE).

Cependant, dans une optique d'optimisation du projet, le maître d'ouvrage a décidé, sur une base volontaire, d'accompagner l'élaboration du plan localisé de quartier par une notice d'impact sur l'environnement (NIE). Dans ce cadre, la société HRS Real Estate SA a mandaté en décembre 2017 le bureau CSD Ingénieurs SA afin d'établir la notice d'impact sur l'environnement préliminaire du PLQ.

Trois études ont été réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLQ:

- notice d'impact sur l'environnement – Étape 1 (NIE-1);
- schéma directeur de gestion des eaux (SDGE);
- concept énergétique territorial (CET).

Le présent rapport explicatif reprend les principaux résultats de la notice d'impact sur l'environnement du 24 janvier 2019, établie par le bureau CSD. Cette dernière répond à la proposition de cahier des charges définie dans la notice d'impact sur l'environnement (NIE) du 17 février 2017, établie lors de la demande de renseignement (DR n° 18502), ainsi qu'au préavis de synthèse du SERMA du 17 juillet 2017, élaboré dans le cadre de cette procédure. Des mises à jour de la notice d'impact sur l'environnement ont été réalisées en mars 2018, octobre 2018 et 10 juillet 2019.

4.3.2 Synthèse des impacts sur l'environnement

Sur le plan général, l'implantation des bâtiments A et B sur le site de la pointe du Bouchet est à considérer favorablement du point de vue de l'utilisation rationnelle du sol et des enjeux environnementaux liés à la mobilité du fait de l'excellente desserte en transports publics de ce site implanté à mi-chemin entre l'aéroport et le centre-ville.

La notice d'impact sur l'environnement préliminaire a permis d'évaluer globalement la conformité environnementale des différents aspects spécifiques aux bâtiments du projet et du parking associé:

- Les impacts sur la qualité de l'air et les eaux souterraines sont négligeables.
- Le concept retenu pour la gestion des eaux pluviales est détaillé dans le rapport du schéma directeur de gestion des eaux (SDGE), du 23 mars 2018 et mis à jour le 21 novembre 2019.
- Concernant le domaine du bruit, les exigences de l'OPB sont respectées du point de vue des immissions liées au trafic sur les nouveaux locaux créés et l'augmentation de trafic induit ne conduit pas à une perception de bruit plus importante.
- Les sols et matériaux d'excavation seront gérés conformément aux directives en vigueur en privilégiant la valorisation directe dans le cadre du projet.
- Du point de vue **des milieux naturels**, le projet prévoit la reconstitution d'environ 2'180 m^2 de surfaces naturelles et la plantation d'arbres isolés indigènes. Compte tenu des surfaces à construire, le projet intègre de manière optimale les mesures en faveur de la protection de la nature. Il est à noter qu'un potentiel de 7'500 m^2 de toiture végétalisée est envisageable.
- En ce qui concerne **les sols naturels**, le projet s'implante sur une emprise totale de 17'670 m^2 comprenant une surface de 2'770 m^2 revêtue de sols naturels. La surface totale de sol naturel reconstitué ou préservé à l'état futur est de 2'180 m^2. La perte de surface de sol s'établit donc à environ 600 m^2. Les sols seront gérés conformément aux directives en vigueur en fonction des teneurs en polluants, en privilégiant la valorisation

directe dans le cadre du projet.

- La gestion des sols et **des matériaux d'excavation** implique l'excavation de 99'500 m^3, avec 5'000 m^3 de valorisation in situ et une quantité significative de matériaux potentiellement valorisables sur le chantier (graves, sables). Sans ce potentiel de valorisation de matières premières pour des matériaux de construction, un solde de 94'500 m^3 devra être évacué à l'extérieur du chantier et acheminé vers les filières de valorisation selon la nature des pollutions relevées.
- Le concept de **gestion des déchets** répond aux exigences fixées par l'article 7 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) en permettant une limitation des nuisances associées, notamment par la localisation des points de collecte et grâce à l'utilisation de conteneurs enterrés.
- La surveillance des **organismes dangereux pour l'environnement** sera nécessaire pour éviter l'introduction ou l'extension de ces espèces. Dans le cadre de la remise en état de la végétation, une attention particulière devra être apportée aux projets de replantations afin d'éviter les espèces néophytes envahissantes.
- Les **solutions énergétiques** envisagées pour le projet, optimisées par le développement d'un concept énergétique territorial (CET), pourront couvrir les besoins en chaleur par une part importante d'énergie renouvelable et permettront une minimisation des impacts dans les domaines du bruit et de l'air.
- Le projet de PLQ est situé dans le périmètre de consultation des **risques OPAM** (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs) du fait de la présence de la route de Meyrin et de l'avenue Louis-Casaï, soit deux routes de grand transit qui longent le PLQ et sur lesquelles transitent des matières dangereuses. Le niveau de risque se situe dans la partie inférieure du domaine intermédiaire. Cela implique que les futures constructions doivent prévoir des mesures de réduction du risque de type organisationnelles et constructives qui sont détaillées à l'article 24 du règlement du PLQ.

Pour les autres domaines de l'environnement (protection des sols, protection contre les rayonnements non-ionisants, protection de la forêt, protection du paysage naturel et bâti, protection du patrimoine bâti et des bâtiments et archéologie) les impacts du projet sont infimes.

Les investigations à mener au stade des autorisations de construire devront permettre de confirmer et de préciser les mesures à mettre en œuvre pour s'assurer du respect des exigences environnementales, notamment pour les phases de réalisation des bâtiments et du parking.

Sur la base des investigations effectuées dans le cadre de la notice d'impact sur l'environnement, la faisabilité du projet en relation avec la législation en matière de protection de l'environnement a pu être évaluée et vérifiée, moyennant la concrétisation et la mise en œuvre systématique des mesures préconisées au niveau des phases ultérieures de réalisation et d'exploitation du projet.

Dans cette optique, un cahier des charges exhaustif a été proposé pour les étapes ultérieures (autorisations de construire et chantier), permettant de répondre de manière définitive aux enjeux environnementaux et d'accompagner de manière optimale les projets dans leurs phases de réalisation.

Images de synthèses du projet

Vue depuis la pointe du Bouchet (avenue Louis-Casaï)

La place entre les deux bâtiments

Vue depuis l'angle route de Meyrin / rue des Cornettes-de-Bise

4.4 Commentaires des dispositions du plan et règlement

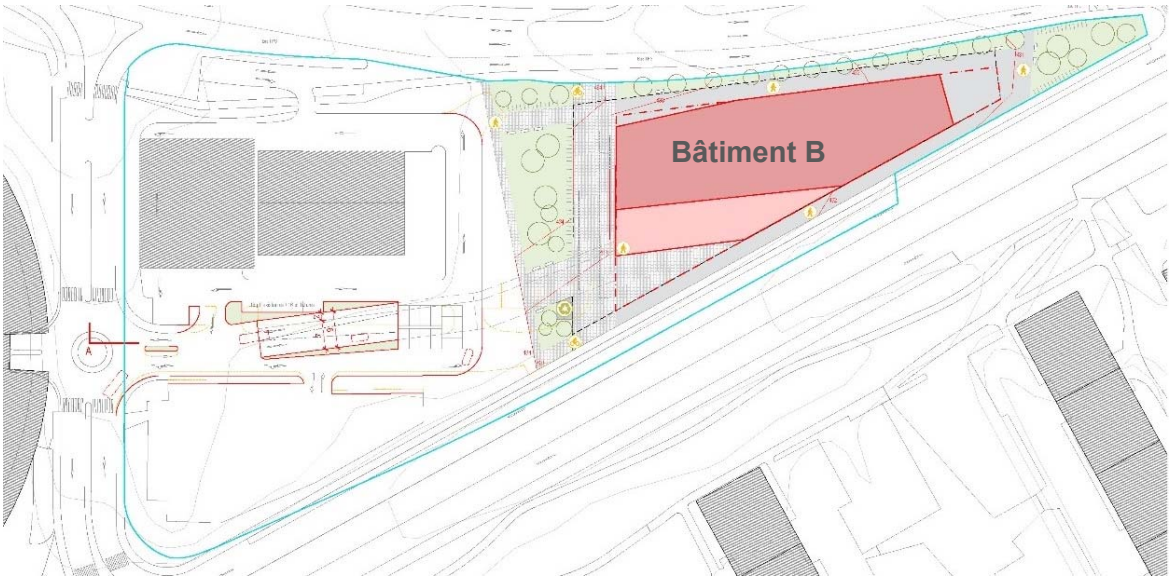
4.4.1 Principes d'aménagement des espaces extérieurs

Le PLQ est accompagné d'un plan des aménagements extérieurs qui fixe les principes d'aménagement en surface.

Un projet des aménagements extérieurs détaillé sera développé par un paysagiste en vue des demandes d'autorisation de construire.

Les grands principes mis en place pour les espaces extérieurs sont les suivants:

- Une place de transition entre les deux bâtiments, plantée d'arbres en pleine terre. Pour les parties minérales de la place, un traitement de sol qui confère un aspect unitaire est privilégié, y compris pour le traitement de sol de la voie d'accès dévolue aux véhicules autorisés (livraisons, taxis, navette de l'hôtel et centre de conférences, ainsi que véhicules d'intervention). Afin de garantir la lecture de la place sur toute sa largeur, les éléments constructifs du domaine routier (par exemple les bordures) seront évités dans la mesure du possible. Un éco-point sera par ailleurs installé sur cette place de transition.
- L'allée le long de l'avenue Louis-Casaï sera plantée d'arbres en pleine terre à l'intérieur du périmètre de validité du PLQ.
- L'allée le long de la rue des Cornettes-de-Bise sera plantée d'arbres. Cette allée existante regroupe l'un des accès au parking existant de Balexert, ainsi que les accès au parking projeté. Un second éco-point sera installé sur cette allée.
- Le traitement du sol des allées piétonnes le long des bâtiments sera uniformisé dans la mesure du possible.
- La pointe côté carrefour du Bouchet sera plantée d'arbres à grand développement. Une terrasse extérieure en prolongement du restaurant de l'hôtel est prévue et sera traitée avec un sol minéral.
- Les toitures des bâtiments seront végétalisées mais les installations techniques, panneaux solaires, etc. peuvent être autorisés.
- Des aires de stationnement vélos courte durée (non couvertes) sont proposées sur le site à l'extérieur le long de l'avenue Louis-Casaï, de la rue des Cornettes-de-Bise et entre les bâtiments A et B sur la place de transition. Les places de stationnement vélos de longue durée (couvertes) seront intégrées dans les bâtiments projetés.



Les espaces extérieurs construits en première phase avec le bâtiment B

4.4.2 Le stationnement

Les places de stationnement à usage des employés/clients se situent en souterrain. Une zone de dépose est prévue sur la venelle séparant les deux bâtiments A et B pour la dépose / reprise des clients se déplaçant en taxi, ou avec le service de navettes mises en place par l'hôtel. L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10; RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteurs avec, pour chacun d'eux, un ratio maximum de places /m^2 de surface brute de plancher (SBP), avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ n° 30135 se situe dans le secteur IV.

<u>En matière d'activités</u>

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur IV sont fixés par l'article 6 RPSFP de la manière suivante:

1.1 Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (article 6, alinéa 2 RPSFP):

- maximum 0.8 place/100 m^2 SBP pour les employés;
- maximum 0.2 place/100 m^2 SBP pour les clients ou visiteurs.

1.2 Pour les activités listées à l'article 6, alinéa 3 RPSFP, les besoins de stationnement maximaux pour les employés et les visiteurs ou clients sont calculés en application de la norme VSS 640 281 du 1er février 2006 et d'un facteur de réduction de 40% correspondant au secteur IV (défini à l'article 6, alinéa 3 RPSFP):

1.2.1 La catégorie « commerces de proximité » se base sur la surface de vente (SV = 80% de la SBP activités):

- 2 places/100 m^2 SV, auquel on applique 40% de réduction (employés);
- 8 places/100 m^2 SV, auquel on applique 40% de réduction (clients).

1.2.2 La catégorie « hôtel » se base sur le nombre de chambres de l'établissement:

- 0.5 place/chambre, auquel on applique 40% de réduction.

1.2.3 La catégorie « centre de réunion ou de conférence » se base sur le nombre de places assises:

- 0.12 place/place assise, auquel on applique 40% de réduction.

1.2.4 La catégorie « centre de fitness » se base sur le nombre de places de vestiaires:

- 0.3 place/place de vestiaire, auquel on applique 40% de réduction.

1.2.5 La catégorie « Restaurant, café, bar »se base sur le nombre de places assises:

- 0.2 place/place assise, auquel on applique 40% de réduction.

1.3 En application de l'art. 11, al. 1 du règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction, du 7 décembre 1992 (RSG L 5 05.06; RMPHC), une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés dans les parkings et garages collectifs de moins de 100 places (une place sur 100 dans les ensembles plus importants). Pour les activités, ces places s'ajoutent aux places prévues à cet effet (art. 6 al. 5 let. b RPSFP).

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur IV sont fixés par l'article 6, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante:

- minimum 1 place/200 m^2 SBP.

Toutefois, compte-tenu de la grande variété d'activités au sein du PLQ et du nombre important de clients et visiteurs attendus, le guide genevois du stationnement vélo a été utilisé, excepté pour le calcul des places visiteurs et clients des bureaux du bâtiment A. Il fixe les ratios de stationnement pour les vélos de la manière suivante:

2.1 La catégorie « bureaux » se base sur le nombre d'emplois du projet:

- 2 places/10 places de travail (employés);
- 0.5 place/10 places de travail, (clients).

2.2 La catégorie « commerces de proximité » se base sur le nombre d'emplois du projet et de la surface de vente (SV = 80% de la SBP activités):

- 2 places/10 places de travail (employés);
- 1.5 places/100 m^2 SV, (clients).

2.3 La catégorie « hôtel » se base sur le nombre d'emplois et sur le nombre de lits de l'établissement:

- 2 places/10 places de travail (employés);
- 1 places/10 lits, auquel on applique un coefficient de réduction de 50% du fait de la forte proportion de clients se déplaçant sur une distance supérieure à 5km (clients).

2.4 La catégorie « centre de réunion ou de conférence » n'existant pas dans le guide genevois du stationnement vélo, la catégorie « théâtre » a été utilisée. Elle se base sur le nombre d'employés et sur le nombre de places assises:

- 2 places/10 places de travail (employés);
- 1 places/10 places assises, auquel on applique un coefficient de réduction de 50% du fait de la forte proportion de clients se déplaçant sur une distance supérieure à 5km (clients).

2.5 La catégorie « centre de fitness » n'existant pas dans le guide genevois du stationnement vélo, la catégorie « piscine couverte » a été utilisée. Elle se base sur le nombre d'emplois et sur le nombre de visiteurs simultanés:

- 2 places/10 places de travail (employés);
- 3 places/10 visiteurs simultanés (clients).

2.6 La catégorie « Restaurant, café, bar » se base sur le nombre d'emplois et sur le nombre de places assises:

- 2 places/10 places de travail (employés);
- 2 places/10 places assises (clients).

3/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisées (2RM) dans le secteur IV sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante:

- maximum 1 place/200 m^2 SBP.

En application du RPSFP, le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble du périmètre:

A. Places de stationnement voitures

1.1 Pour les employés et les clients des activités du bâtiment B:

- Les 250 chambres d'hôtel au ratio de 0.5 place/chambre et pondérés d'un coefficient de 40% donnent **50 places maximum** pour les employés et les clients;
- Les 620 places assises du centre de conférences au ratio de 0.12 place/place assise et pondérés d'un coefficient de 40% donnent **30 places maximum** pour les employés et les clients;
- Les 90 places de vestiaire du centre de fitness au ratio de 0.3 place/place de vestiaire et pondérés d'un coefficient de 40% donnent **11 places maximum** pour les employés et les clients;
- Les 250 places assises du restaurant au ratio de 0.2 place/place assise et pondérés d'un coefficient de 40% donnent **20 places maximum** pour les employés et les clients;
- Les 140 places assises du bar au ratio de 0.2 place/place assise et pondérés d'un coefficient de 40% donnent **11 places maximum** pour les employés et les clients.

1.2 Places handicapées du bâtiment B:

- Le ratio de 1 place handicapé pour 100 places construites (art. 11, al. 1 RMPHC) appliqué aux 122 places prévues pour les employés et clients du bâtiment B donne un besoin de **2 places** réservées aux conducteurs **handicapés**.

Soit un **sous-total de 122 places** standards et **2 places réservées** aux conducteurs **handicapés** pour les **employés et clients des activités** pour le **bâtiment B**:

1.3 Pour les employés des activités du bâtiment A:

- La surface de 11'840 m^2 de SBP de commerces au ratio de 2 places/100 m^2 SV et pondérés d'un coefficient de 40% donne **76 places maximum** pour les employés des commerces;
- La surface de 18'794 m^2 de SBP de bureaux au ratio de 0.8 place/100 m^2 SBP d'activités donne **150 places maximum** pour les employés des bureaux.

1.4 Pour les visiteurs/clients des activités du bâtiment A:

- La surface de 11'840 m^2 de SBP de commerces au ratio de 8 places/100 m^2 SV et pondérés d'un coefficient de 40% donne **303 places maximum** pour les clients des commerces;
- La surface de 18'794 m^2 de SBP de bureaux au ratio de 0.2 place/100 m^2 SBP d'activités donne **38 places maximum** pour les visiteurs des bureaux.

Soit un sous-total de **226 places** pour les **employés** et **341 places** pour les **visiteurs/clients** des activités du **bâtiment A**. Compte tenu de la maturité du projet, mais également des saturations actuelles et futures du réseau routier jouxtant le projet, il a été décidé, en accord avec les autorités cantonales de réduire l'offre à **63 places pour les employés et 87 places pour les visiteurs/clients.** Ces nombres de places constituent un maximum pour les projets à venir dans les étapes ultérieures.

Soit un **sous-total appliqué de 150 places de stationnement pour les employés et les visiteurs/clients des activités du bâtiment A**.

1.5 Places handicapées du bâtiment A:

- Le ratio de 1 place handicapé pour 100 places construites (art. 11, al. 1 RMPHC) appliqué aux 150 places prévues pour les employés et clients du bâtiment A, donne un besoin de **2 places** réservées aux conducteurs **handicapés**.

Soit un **sous-total de 150 places** standards et **2 places réservées** aux conducteurs **handicapés** pour les **employés et visiteurs/clients des activités** pour le **bâtiment A.**

Soit un total de 272 places standards et 4 places réservées aux handicapés pour les employés et les visiteurs/clients des activités des bâtiments A et B.

Une **zone de livraison et de dépose pour taxis et navettes de 5 places** est prévu sur la place de transition entre les bâtiments A et B.

B. Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

1.1 Pour les activités:

- La surface de 19'322 m^2 d'activités au ratio de 1 place/200 m^2 SBP activités (article 6, alinéa 7 RPSFP) donne **97 places maximum** pour les activités du bâtiment B;
- La surface de 30'634 m^2 d'activités au ratio de 1 place/200 m^2 SBP activités donne **153 places maximum** pour les activités du bâtiment A.

Afin de limiter le trafic de transport individuel généré par le projet, une réflexion a été menée pour diminuer le nombre des places de 2RM. Compte tenu des saturations actuelles et futures du réseau routier jouxtant le projet, il a été décidé, en accord avec les autorités cantonales des transports, de réduire l'offre à **124 places de 2RM** pour l'ensemble du périmètre.

Soit un total de 124 places de 2RM pour des activités des bâtiments A et B.

Les places seront distribuées de la manière suivant:

- **80 places** pour les activités du **bâtiment A** se situent en souterrain;
- **44 places** pour les activités du **bâtiment B**:
  - 25 places se situent en souterrain;
  - 19 places de stationnement extérieures en surface.

C. Places de stationnement vélos

1.1 Pour les employés des activités du bâtiment B:

- Les 45 employés de l'hôtel au ratio de 2 places/10 emplois donnent **9 places**;
- Les 10 employés du centre de conférence au ratio de 2 places/10 emplois donnent **2 places**;
- Les 5 employés du centre de fitness au ratio de 2 places/10 emplois donnent **1 place**;
- Les 40 employés du restaurant au ratio de 2 places/10 emplois donnent **8 places**;

- Les 10 employés du bar au ratio de 2 places/10 emplois donnent **2 places**.

Soit un **sous-total de 22 places** pour les **employés des activités** du **bâtiment B**.

1.2 Pour les clients des activités du bâtiment B:

- Les 250 chambres de l'hôtel, au ratio de 1.5 lits par chambre et au ratio de 1 place/10 lits donnent 38 places minimum, pondérés d'un coefficient de 50% donnent **19 places minimum** pour les clients de l'hôtel;
- Les 620 places assises du centre de conférence au ratio de 1 place/10 places assises et pondérés d'un coefficient de réduction de 50% donnent **31 places minimum** pour les clients du centre de conférence;
- Les 90 places de vestiaires du centre de fitness au ratio de 3 places/10 visiteurs simultanés donnent **27 places minimum**;
- Les 250 places assises du restaurant au ratio de 2 places/10 places assises donnent **50 places minimum**;
- Les 140 places assises du bar au ratio de 2 places/10 places assises donnent **28 places minimum**.

Soit un **sous-total de 155 places** pour les **clients des activités** du **bâtiment B**.

Soit un **total de 177 places** pour les **clients et employés des activités** du **bâtiment B**, dont environ 30% sont adaptées aux usages de courte durée.

1.3 Pour les employés des activités du bâtiment A:

- Les 95 employés des commerces au ratio de 2 places/10 emplois donnent **19 places minimum**;
- Les 301 employés des bureaux au ratio de 2 places/10 emplois donnent **60 places minimum**.

Soit un **sous-total de 79 places** pour les **employés** des activités du **bâtiment A**.

1.4 Pour les visiteurs/clients des activités du bâtiment A:

- La surface de 11'840 m^2 de SBP de commerces au ratio de 1.5 place/100 m^2 SV donne **142 places** pour les clients des commerces;
- La surface de 18'794 m^2 de SBP de bureaux au ratio de 1 place/200 m^2 SBP d'activités donne **94 places minimum** pour les visiteurs des bureaux.

Soit un **sous-total de 236 places** pour les **visiteurs/clients** des activités du **bâtiment A**.

Soit un **total de 315 places** pour les **visiteurs/clients et employés des activités** du **bâtiment A**, dont environ 30% sont adaptées aux usages de courte durée.

Soit un total de 492 places vélo pour les employés et visiteurs/clients des bâtiments A et B, dont environ 30% sont adaptées aux usages de courte durée.

Des éventuelles places de stationnement vélo extérieures supplémentaires à usage public sur le domaine public ou privé destinées à la viabilité des activités et à l'animation des espaces ouverts, peuvent être précisées et conventionnées avec la commune dans le dessin des aménagements extérieurs pour les demandes définitives d'autorisation de construire. Ces places sont en supplément des besoins de stationnement vélos sur fonds privés.

4.4.3 Mise en œuvre et calendrier

Les phases de réalisation et d'exploitation sont différentes pour les deux bâtiments.

En première étape, c'est le bâtiment B comprenant l'hôtel et le centre de conférences qui sera construit à l'horizon 2021.

Le groupe Radisson Blu a été choisi pour le développement de l'hôtel et du centre de conférences. Les chambres s'organisent sur 7 niveaux à l'intérieur d'une barre articulée. Le volume repose sur un socle se développant sur 2 niveaux, qui accueillera un centre de conférences, un bar, un lobby, un restaurant, ainsi qu'un secteur bien-être avec centre de fitness et spa.

Le futur hôtel disposera de 250 chambres et suites modernes qui seront conçues d'après le dernier design intérieur «Blu Print» de Radisson Blu.

Une grande salle de bal de 350 m², huit salles de réunion, ainsi que huit salles de conférence haut de gamme seront reliées entre elles par un hall de réunion bénéficiant d'une position centrale.

L'hôtel et le centre de conférences doivent pouvoir se développer indépendamment du reste du secteur. Toutefois, de par leur position à la pointe du Bouchet, ils sont les éléments majeurs de la composition urbanistique dominant le carrefour du Bouchet.

Le bâtiment A sera construit dans un deuxième temps à l'horizon 2030 - 2035 environ.

4.4.4 Accès pompiers et collecte de déchets

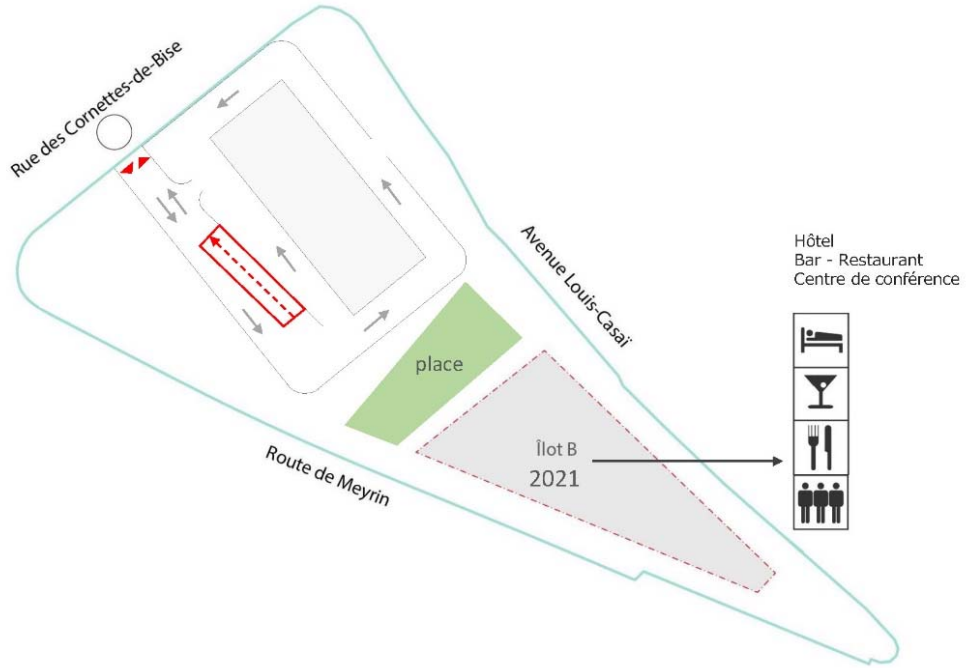
Les projets déposés lors des futures demandes définitives en autorisation de construire répondront à la norme et aux directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), au règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses L 5.05.01, ainsi qu'au règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSPP) F 4.05.01.

Un concept de protection incendie sera déposé avec le dossier de requête en autorisation de construire.

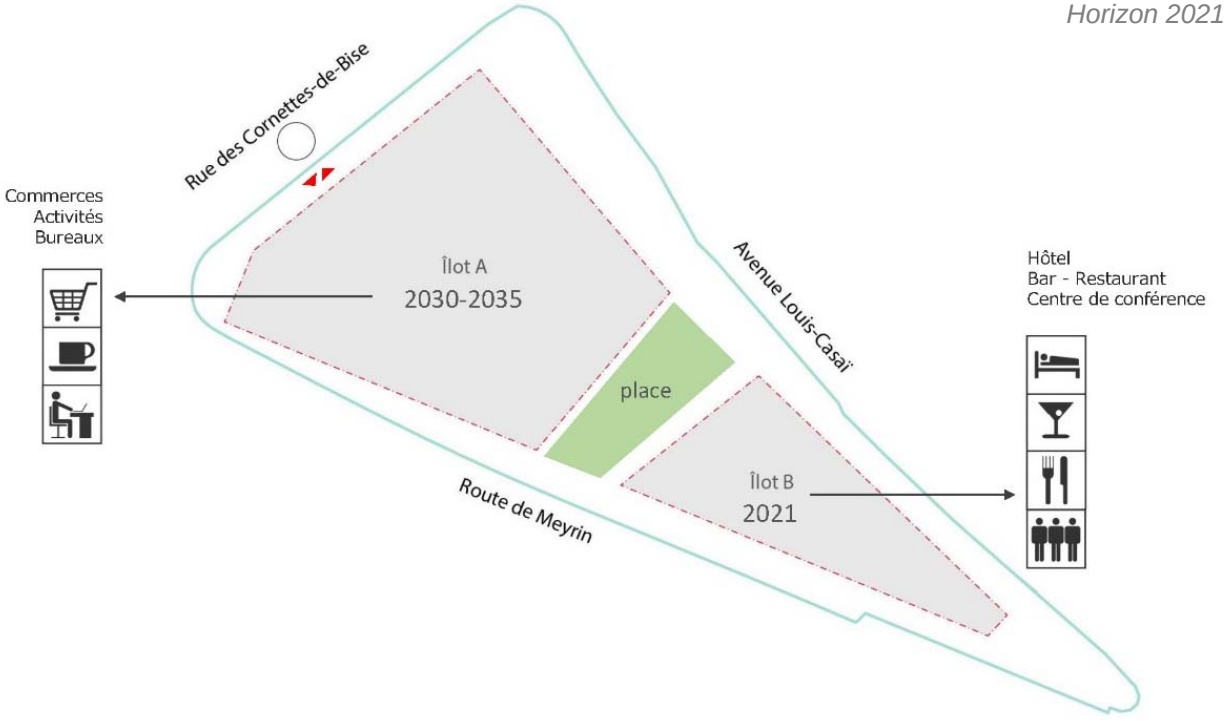
Schéma accès pompiers avec places d'intervention

Schéma collecte des déchets avec emplacement des éco-points

Schéma temporalité : horizon 2021 et 2030 – 2035



Horizon 2021



Horizon 2030 – 2035

4.4.5 Espaces extérieurs, étude d'ensemble

Le présent PLQ est accompagné d'un plan des aménagements extérieurs qui a été développé par le bureau OXALIS Architectes Paysagistes Associés SÀRL dans le cadre d'une étude préliminaire. Ce plan donne les principes impératifs d'aménagement pour les espaces extérieurs et ses schémas sont à respecter. Une étude détaillée doit être jointe aux requêtes en autorisation de construire qui servira de document de référence à la commune, au département du territoire (DT) ainsi qu'aux services concernés lors de l'examen des requêtes définitives en autorisation de construire.

L'aménagement des espaces extérieurs sera conçu et réalisé en étroite collaboration avec les autorités communales et cantonales.

Afin de faciliter l'accès aux services d'urgence (SIS, police, ambulances) et autres (taxis, visiteurs), les futures adresses des bâtiments et les voies d'accès des pompiers devront être mises en corrélation.

Plan des aménagements extérieurs – Etude préliminaire (extraits)

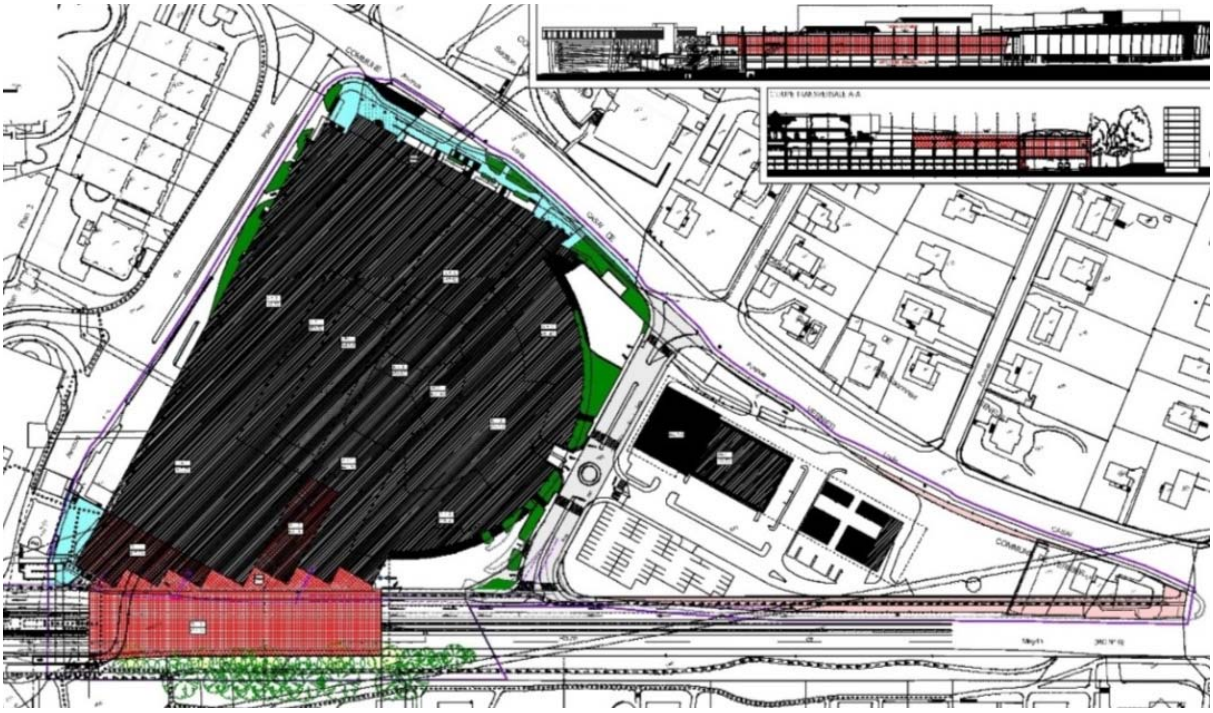
4.5 Mise en œuvre foncière

La parcelle n° 5405 est grevée d'une servitude de passage public à talons en faveur de l'Etat de Genève qui sera déplacée dans le cadre du PLQ à l'endroit de l'espace public entre les deux bâtiments.

Le bien-fonds n° 5527 est grevé d'une servitude d'exploitation liée à une ancienne installation de station-service supprimée à l'extrême point du périmètre il y a déjà longtemps. Cette servitude est à radier.

4.6 Abrogation des documents

Le PLQ n° 30135 abroge et remplace pour partie le PLQ n° 29565 préexistant sur le site, adopté par le Conseil d'Etat le 10 octobre 2007.



Le PLQ n° 29565 sur le site de Balexert

5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

Les études successives ont démontré l'opportunité de réaliser ce projet (chapitres 2 et 3).

Ce PLQ répond aux objectifs fixés par les plans directeurs cantonal et communal concernant le site de la pointe du Bouchet.

Le PLQ n° 30135 a bénéficié du travail préalable réalisé dans le cadre du grand projet Vernier – Meyrin – Aéroport (GP VMA) - avec l'établissement de l'image directrice et du projet de requalification de l'avenue Louis-Casaï. Il a de ce fait bénéficié de la gouvernance spécifique propre aux grands projets prioritaires du Canton (cf. fiche A17 du plan directeur cantonal 2030).

L'élaboration du PLQ s'est ensuite appuyée sur un travail en séances bilatérales avec les principaux services concernés (service de l'environnement et des risques majeurs, office cantonal des transports, direction générale du génie civil, office cantonal de l'agriculture et de la nature) et avec la commune de Vernier, ainsi qu'avec tous les membres de la direction de projet du GP VMA. Les services techniques étatiques et communaux ont pu consulter le projet modifié par rapport à la version de la DR et ils ont donné les orientations nécessaires à son amélioration.

Le projet urbain proposé a été modifié pour tenir compte des demandes et souhaits des services consultés.

5.2 La concertation

A l'échelle du GP VMA, différentes séances d'information et de concertation ont été mises en place par l'office de l'urbanisme (OU): séance d'information du 25 janvier 2012, tables rondes du 5 juin 2014, séance publique du 25 avril 2016 et permanences des 4 et 9 mai 2016.

Concernant spécifiquement le périmètre du PLQ n° 30135 et dans le cadre de l'étude de densification devant permettre d'abroger partiellement le PLQ n° 29565 adopté en 2007, un processus de concertation a été mis en place.

Le projet de PLQ a été présenté au service d'urbanisme de la Ville de Genève le 6 mars 2018 en raison de sa relation avec le quartier voisin du Mervelet.

La concertation préalable a été organisée par l'office de l'urbanisme et les présentations se sont déroulées en plusieurs étapes. Ainsi, les associations locales ont été invitées pour une première séance d'information sur le projet le 8 mars 2018.

Les associations suivantes ont été invitées:

- la cellule projet du contrat de quartier Châtelaine-Balexert;
- l'association des habitants du secteur Balexert et alentours;
- la maison de quartier et jardin Robinson de Châtelaine-Balexert (CHABAL);
- la maison des jeunes de l'Eclipse;
- le comité de la paroisse Saint-Pie X de Châtelaine.

Malgré les invitations envoyées, seuls les représentants du contrat de quartier Châtelaine-Balexert et ceux de la paroisse Saint-Pie X ont participé à la séance.

Par la suite, dans le cadre d'une séance d'information publique élargie, les habitants et les voisins du secteur ont été invités à prendre connaissance et à débattre du projet. La séance a eu lieu le 15 mars 2018 et a été organisée par l'OU. Le projet était présenté conjointement

par l'OU et les mandataires du requérant. La commune de Vernier a été également invitée. Elle était représentée par le Conseiller administratif chargé de l'aménagement du territoire et les services techniques. Cette séance d'information était modérée par un mandataire engagé par l'OU.

Lors de cette première séance publique du PLQ, le projet n'as pas fait l'objet de remarques particulières nécessitant une modification des documents.

Département du territoire
Office de l'urbanisme
Rue David-Dufour 5 • case postale 224 • 1211 Genève 8
Tél. +41 (22) 546 73 10 • nouveauxquartiers.ge.ch

Papier recyclé