

---

Préavis relatif au Plan Directeur de la zone industrielle et artisanale des Rouettes n°30097-507, enquête publique n°2001

---

- Vu les documents mis à consultation de la Commune et reçus le 31 janvier 2023 pour émettre son préavis :
  - Plan d'aménagement (daté du 18 octobre 2022)
  - Plan d'équipements, des contraintes et des domanialités (daté du 18 octobre 2022)
  - Règlement directeur de la zone (daté octobre 2022)
  - Guide de mise en œuvre (daté d'octobre 2022)
  - Concept énergétique territorial (actualisé le 22 août 2022 et tamponné de l'OCEN en date du 11 octobre 2022)
  - Schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (daté du 23 août 2022)
  - Etude environnementale stratégique (actualisée le 22 août 2022)
  - Observations de Pro Natura Genève, WWF Genève, Ligue genevoise pour la protection de la nature et Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature (datées du 05 décembre 2022)
  - Observations du Groupement des habitants de Saint-Mathieu et riverains (datées du 05 décembre 2022)
  - Observations de l'Etude Kooger & Mottard, avocats au Barreau de Genève, conseil pour les propriétaires des parcelles 2137, 2141, 7232 et 7233 (datées du 07 décembre 2022).
  - Observations de l'Etude Pache Henny Burdet Herzog, avocats à Lausanne, conseil des propriétaires de la parcelle 7358 (datées du 07 décembre 2022)
  - Réponses de l'Office Cantonal de l'Urbanisme aux quatre courriers d'observations précités (datées du 27 janvier 2023),
- Vu l'avancée récente de la procédure de légalisation du Plan Directeur de zone de développement industriel et artisanal des Rouettes (ci-après « PDZIAR ») et les perspectives que la finalisation de celle-ci représente pour l'accueil des futures entreprises,
- Vu que la Commune entend contribuer à réduire le profond déséquilibre actuel entre emplois et habitants sur son territoire par la création de cet EcoParc d'activités. L'installation de nouvelles entreprises et le développement de celle existante sur le site fondent également l'espoir de recettes nouvelles destinées à améliorer les capacités financières communales fortement impactées par le développement des quartiers d'habitat programmé par l'Etat,
- Vu que, aux côtés de l'entreprise Caran d'Ache qui s'est annoncée, la Commune souhaite favoriser l'installation d'entreprises de petite et moyenne taille et d'artisans, en rapport aux spécificités du territoire bernésien, de son tissu économique et du pôle de formation dans le domaine de la santé que projette l'Etat sur le secteur de Goutte,
- Vu la décision récente de l'Etat d'abandonner son projet d'installation d'un équipement cantonal et de renoncer à exercer son droit de préemption sur l'ensemble de la ZDIAR,
- Vu que le secteur qui accueillera la ZDIA est particulièrement fragile sur le plan de la biodiversité et plus largement de l'environnement et que le PDZIAR est l'instrument de planification et de réglementation adéquat pour garantir la cohérence des mesures de protection et de

compensation à l'échelle du site sans attendre le dépôt des requêtes en autorisation comme le préconise l'Office de l'Urbanisme dans ses réponses aux observations,

- Vu le rapport de la commission « Grand Projet et Aménagement - GPA » du 8 mars 2023, qui émet des observations et préconise les conditions suivantes :

## 1 Règlement

### 1.1 Commission écoParc

Chapitre 1 « champ d'application, buts et notions », article 2 « Gestion et gouvernance » alinéa 3. Plusieurs projets de construction de bâtiment industriel et artisanal sont déjà très avancés. Leur mise au point par les entreprises concernées interroge les phases pré-opérationnelles de la mise en œuvre de la ZDIAR sur bien des sujets transversaux comme le stationnement, l'approvisionnement énergétique, la mutualisation de la gestion des déchets, les réseaux, la topographie des lieux, les étapes intermédiaires de viabilisation et d'accès temporaires, etc. La nature des activités économiques envisagées dans ces projets est à préavis à l'aune des objectifs des partenaires publics (cf. préambule ci-dessous). Ces prises de position et ces mises au point nécessitent des décisions à prendre dans l'immédiat, par anticipation et de concert entre l'Etat de Genève, la FTI et la Commune, au sein d'une instance dont les modalités décisionnelles auront été prédéfinies.

**Condition 1 :** Le Conseil municipal demande que la commission écoParc, que la FTI doit créer pour projeter, équiper, développer et gérer la zone, le soit dès maintenant et sans attendre l'entrée en force du PDZIAR. En conséquence, le Conseil municipal demande que le règlement directeur de la ZDIAR soit modifié de la manière suivante :

- Ch1, art2, alinea3 : nouvelle rédaction :  
« Afin de mettre en place une concertation efficace entre les autorités concernées (FTI, Commune et Etat), les porteurs de projets privés et les entreprises pressenties, pour mieux prévoir les équipements de la zone, développer et gérer celle-ci, la FTI crée, sans attendre l'entrée en force du PDZIAR, une commission territoriale de gouvernance (ci-après la commission de l'écoParc) réunissant [...] ».

### 1.2 Dérogation à l'affectation

Comme indiqué dans le préambule ci-dessus, la Commune souhaite valoriser la zone avec de véritables activités industrielles et artisanales pourvoyeuses d'emplois et de valeur ajoutée pour l'économie locale et respectueuses des démarches de durabilité.

**Condition 2 :** Considérant que l'Office de l'Urbanisme a informé le Conseil municipal que l'Etat abandonne son projet d'installation d'un équipement cantonal et qu'il renonce à exercer son droit de préemption sur l'ensemble de la ZDIAR, le Conseil municipal demande que l'alinéa 2 art 4 section A, ch 2 soit complètement supprimé.

**Condition 3 :** Le Conseil municipal demande que la Commune soit impérativement concertée via la commission écoParc (ou directement à défaut de celle-ci), pour toute demande de dérogation à l'affectation (cf. aussi condition 1).

**Condition 4 :** Art. 5, al.3 : le Conseil municipal demande de modifier la phrase comme suit : « Des activités culturelles ou festives peuvent être admises à hauteur en principe de 5% des SPB. [...] »

### 1.3 Aménagement des espaces extérieurs sur domaine public

**Condition 5 :** Le Conseil municipal demande la conservation des arbres de part et d'autre du chemin des Rouettes et leur préservation pendant les travaux.

### 1.4 IUS minimum applicable

**Condition 6 :** Le Conseil municipal demande que le taux de TE soit maintenu à hauteur de 80 CHF/m<sup>2</sup> de SBP, afin d'assurer l'attractivité de la zone. Il est inconcevable que les impacts financiers de la

réservation foncière de l'OFROU sur la pièce urbaine C soient supportés par les entreprises en place, qui plus est, a posteriori de leur installation.

### 1.5 Protection contre les accidents majeurs

**Condition 7** : Le Conseil municipal interroge le Département du Territoire sur l'opportunité de suggérer l'implantation au sein de la ZDIAR d'équipements sensibles, type crèche, à proximité du boulevard des Abarois dans le périmètre OPAM, comme c'est le cas dans le guide de mise en œuvre.

### 1.6 Éclairage extérieur

**Condition 8** : Le Conseil municipal demande que le règlement impose que les plans-lumière des voiries, des aménagements et des enseignes, soient conformes au plan-lumière de la Commune.

### 1.7 Biodiversité

**Condition 9** : Le Conseil municipal demande que les études menées à ce jour par la commune sur les infrastructures écologiques et les connectivités biologiques pour la préservation de la biodiversité soient prises en compte. Ces études contribueront à définir des mesures de compensation plus adéquates pour la biodiversité de la région, mesures qui doivent être intégrées au PDZIA pour être déclinables dans les projets de constructions sans attendre l'instruction des requêtes d'autorisation et spécifiquement à son règlement directeur pour garantir leur mise en œuvre.

### 1.8 Arborisation

A toute fin d'information, la Commune signale que le protocole de Kyoto de 2012 cité dans l'Etude Environnementale Stratégique a été remplacé en 2015 par l'Accord de Paris pour le climat. Le rapport d'Etude Environnementale Stratégique mériterait d'être mis à jour quant aux textes et accords fondateurs cités.

**Condition 10** : L'objectif d'un taux de canopée à 30 % d'ici 2050 inscrit dans le Plan Climat Cantonal renforcé doit être décliné dans chacun des projets locaux. Le Conseil municipal demande que l'obligation de respecter un taux de 30 % de canopée soit inscrite au règlement directeur de la ZDIAR à l'échelle de la parcelle ou à défaut, à l'échelle de la pièce urbaine via un engagement de tous les propriétaires de cette pièce urbaine sur une image directrice annexée à la première requête en autorisation.

**Condition 11** : Le Conseil municipal demande que l'arborisation soit réalisée dans des sols larges et profonds qui favorisent le développement attendu selon l'espèce.

### 1.9 Perméabilité des sols

**Condition 12** : Le Conseil municipal demande de favoriser de larges étendues de sols perméables.

### 1.10 Conflits d'usage

**Condition 13** : Le Conseil municipal demande que le plan d'aménagement paysager et le plan des voiries solutionnent la différenciation systématique des itinéraires piétons et cyclables afin de réduire les conflits d'usage, particulièrement aux approches des carrefours et notamment au débouché de la voie de desserte industrielle n° 1 et du boulevard de Chancy (traversée principale de l'itinéraire cyclable).

## 2 Plan d'aménagement et plan des contraintes

Mise en cohérence des cessions au domaine public entre les aménagements de la ZDIA et ceux des abords de boulevard des Abarois

L'importance, pour la qualité urbaine de la ZDIAR, de la constitution des fronts bâtis sur le boulevard et de la qualité de traitement des abords de celui-ci nécessite une attention particulière. Ainsi, la

topographie des lieux est remaniée à la fois par le PDZIAR et par le futur boulevard. Les accès et les continuités de liaison de mobilité douce le sont tout autant. Le projet de création de la ZDIAR et celui du boulevard des Abarois sont interdépendants pour ce qui concerne notamment le traitement des carrefours, du front urbain, des abords des voiries et de la sécurité des usagers.

**Condition 14** : Le Conseil municipal demande que lui soient remis des plans superposant les projets d'emprise, de domanialité publique et d'aménagement respectivement de la ZDIAR et du Boulevard des Abarois. Le Conseil municipal demande que ces documents indiquent sur le fond parcellaire existant, les altitudes actuelles et futures, les emprises actuelles et futures des domaines publics communaux et cantonaux, les positions de voies cyclables et piétonnes, les potentiels d'emplacements de véhicules de défense incendie des installations des entreprises, les accès aux installations des entreprises riveraines existantes, les accès aux terrains de tous les occupants du site y compris les terrains agricoles en cours d'exploitation. Il est de la responsabilité de l'Etat de garantir la compatibilité du projet du boulevard des Abarois et du PDZIAR à chacune des étapes de mise en œuvre et de mise en service des infrastructures et des équipements qui les composent.

### 3. Guide de mise en œuvre

#### 3.1 Desserte des transports en commun

Au PATC 2020-2024, la fiche d'action 8 annonce un renforcement de l'offre TC dans le secteur de la ZDIAR. Il y est indiqué qu'«après 2024, des lignes fortes viendront compléter la desserte fine depuis Onex (ligne 21) et les Cherpines (ligne 27) afin de relier les différents secteurs de développement du canton ». Dès l'horizon 2025, selon l'avancement des projets dont a connaissance le Conseil municipal, il est prévu d'accueillir déjà environ 350 employés sur la ZDIAR (en tenant compte de ceux déjà sur place). A cet horizon, l'offre de transport collectif repose donc sur la création d'une nouvelle ligne radiale et connectée sur le TCOB.

**Condition 15** : Le Conseil municipal demande que le Département des Infrastructures précise au sein du guide de mise en œuvre les mesures qu'il va engager pour que soit mise en service cette nouvelle ligne de desserte de transport collectif de la ZDIAR, dès l'arrivée des employés de la première entreprise majeure, au moins sur le tronçon situé entre la ZDIAR et l'entrée du cœur du village à proximité directe de l'arrêt « Bernex-Place » ; ceci afin de favoriser à la fois l'accès en transport collectif (rabattement et transbordement facilité sur la ligne tram), l'intégration de l'écoparc dans le tissu économique bernésien et l'accès des employés aux services et commerces du centre du village.

#### 3.2 Protection du voisinage contre le bruit

La valeur de planification du DS IV est appliquée uniformément sur le périmètre de la ZDIAR sans distinction de l'existence de riverains qui ont domicile à proximité immédiate.

**Condition 16** : Le Conseil municipal demande que l'Etat étudie l'opportunité d'une bande de DS III notamment en bordure Ouest de la ZDIAR, pour protéger les riverains de nuisances sonores excessives.

### 4. Concept énergétique territorial

Dans le cadre de l'enquête technique, les SIG ont formulé le souhait d'une réservation d'emprise de 7'000 m<sup>2</sup> pour installer une station d'échange entre le réseau Cadiom et le réseau GéniTerre et une centrale de chauffe bois.

**Condition 17** : Compte tenu de la valorisation de la ZDIAR en faveur des entreprises, le Conseil municipal demande que cette infrastructure ne soit pas implantée sur ce site.

## 5. Évaluation environnementale stratégique

Bilan environnemental (cf. aussi 1.7 ci-dessus)

L'urgence climatique impose que cet éco-parc ambitionne un bilan environnemental exemplaire. Une étude partenariale réunissant le Département de l'Economie et de l'Emploi, la Fondation des Terrains Industriels et la Commune de Bernex est d'ailleurs prévue.

Condition 18 : Le Conseil municipal demande que le processus d'aménagement de la ZDIAR ainsi que les conséquences de ces aménagements soient évalués par le biais de la norme ISO 14064-1 intitulée : « spécifications et lignes directrices, au niveau des organismes, pour la quantification et la déclaration des émissions et des suppressions des gaz à effet de serre ».

Pour tout renseignement complémentaire : <https://www.iso.org/fr/standard/66453.html>

## 6. Invariants

Condition 19 : Le Conseil municipal rappelle sa demande inscrite dans sa délibération du 14 juin 2016 sur la modification de zone Bernex-Est, en point 6, qui indiquait qu'« *une limite de 100m. au-delà du boulevard des Abarois doit être fixée afin de conserver une surface exclusivement économique et artisanale et rendre ainsi ce secteur accessible depuis les points de dessert du tram.* » Cette condition est essentielle et obligatoire pour le Conseil municipal.

Condition 20 : Que l'Etat, la FTI et les acteurs privés s'engagent fermement à ne pas transiter ou occuper l'espace du quartier de Saint-Mathieu dans son ensemble.

Condition 21 : Que l'Etat, la FTI ou les partenaires privés s'engagent à prendre en charge 50% des études de faisabilité d'aménagement de la zone, ainsi que 50% des frais de réalisation de toute infrastructure communale nécessaire à la ZIAR.

Condition 22 : Le Conseil municipal demande que toutes les mesures possibles soient impérativement mises en œuvre – par tous les propriétaires de la zone – afin de préserver au maximum la biodiversité existante et reconnue sur le site, en cohérence avec l'étude sur la biodiversité communale actuellement en cours.

- Conformément à la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984,
- Conformément à l'art. 30 de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984.

Sur proposition du Conseil administratif,

Le Conseil municipal

DÉCIDE

Par 12 oui, 6 non et 3 abstentions (21 votants)

- 1) De préavis favorablement le projet de plan directeur de zone de développement industriel et d'activités mixtes (PDZIA) n° 30097-507, avec les observations et les conditions exprimées ci-dessus.
- 2) D'inviter le Conseil administratif à transmettre ce projet au Conseil d'Etat en vue d'engager sa procédure d'adoption.

\*\*\*\*\*