

Rapport de la Commission « Grand Projet et Aménagement (GPA) » relatif au projet de délibération du Conseil Municipal portant sur le plan localisé de quartier de Vailly. N°30'022.

Mesdames, Messieurs,

Réunie en séance ordinaire le 31.10.2023, la commission GPA a procédé à la rédaction de l'avant-projet de délibération du Conseil Municipal en réponse au plan localisé de quartier N° 30'022. Par souci de clarté, l'intégralité de la rédaction est intégrée au présent rapport.

INTRODUCTION

Dans le cadre du développement du Plan Localisé de Quartier n°30'022, le Conseil municipal, conformément à ses attributions, a procédé à la rédaction de son préavis sur le secteur concerné, via la commission Grand Projet et Aménagement (GPA). Cette délibération inclut l'ensemble des courriers d'observations recueillis tout au long de la procédure, ainsi que le préavis du Conseil administratif. Par ailleurs, une analyse approfondie des documents techniques et administratifs a également été effectuée.

GENERALITES (articles 1 à 3)

Le Conseil municipal souligne l'importance stratégique du plan localisé de quartier N° 30'022 pour l'intégration urbaine, sociale et environnementale. Ce plan est essentiel non seulement pour son emplacement à l'entrée de Bernex, mais aussi pour sa capacité à relier harmonieusement les quartiers existants. Avec l'introduction de 550 logements, des équipements publics significatifs et zones d'activités, le visage du quartier va subir une transformation profonde, influençant également les pratiques environnantes. La Commune reconnaît les bénéfices potentiels de ce projet tout en cherchant à préserver et renforcer le tissu communautaire local.

Concernant le premier développement urbain du Grand Projet dans le quartier Saint-Mathieu, les autorités locales ont négocié avec les acteurs privés pour garantir la qualité des constructions, des aménagements et l'intégration de services publics non prévus initialement dans le PLQ. Cette qualité d'urbanisation repose sur un PLQ conçu dans la décennie précédente et basé sur les standards de l'époque. Pour Vailly, les exigences de qualité demeurent élevées, en particulier en ce qui concerne les espaces publics, avec une prise de conscience accrue des enjeux écologiques et de la biodiversité ainsi que du point de vue de la recherche d'un partenariat financier.

Dans le cadre du PLQ Vailly, la collaboration étroite entre la Commune et les promoteurs a permis d'identifier les besoins urgents du quartier en termes d'infrastructures publiques. Avec le nombre significatif de logements à construire, il est essentiel pour la Commune de répondre aux besoins additionnels, notamment en matière d'éducation et de services. Bien que les opérateurs aient accepté de céder des terrains pour la création d'un parc et de certains équipements publics, les conditions de mise en œuvre du Grand Projet et le rythme imposé par le Canton s'avèrent actuellement incompatibles avec les capacités d'accueil de la Commune. Par conséquent, les modalités de développement urbain à Vailly doivent encore être définies et convenues.

ESPACES LIBRES (articles 4 à 7)

Le Conseil municipal apprécie les efforts particuliers déployés par les mandataires dans la conception des espaces publics et paysagers, visant à réhausser la qualité des zones extérieures et à assurer une liaison piétonne fluide avec les quartiers limitrophes du PLQ.

Condition 1 :

- En ce qui concerne la circulation, le Conseil municipal observe que les variations topographiques au sein du PLQ constituent un élément notable du futur quartier. Ces différences de niveau soulèvent des interrogations sur l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Le Conseil Municipal requiert, sur la base du rapport du CRFGE, des porteurs de projet qu'ils fournissent, via des plans et des schémas, des précisions sur la manière dont l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sera garantie.

Souhait :

Le Conseil municipal demande que soit intégré dans ce groupement Olivier Dufour, membre du comité du CRFGE.

Condition 2 :

- Afin d'optimiser la circulation piétonne dans le futur quartier de Vailly, la commune requiert que les porteurs de projet incorporent dans le PLQ les cartes de mobilité élaborées durant la révision du plan directeur communal de Bernex. Il est nécessaire de clarifier la définition de la mobilité douce, notamment à l'article 5 al. 1, sachant que les piétons et les vélos sont de la mobilité douce. Ce travail doit également aboutir à une réflexion sur la séparation des usages pour éviter au maximum les conflits.

Condition 3 :

- Le Conseil municipal demande aux opérateurs qu'ils garantissent un accès continu et sans obstacles aux cœurs d'îlots, en les maintenant ouverts à tout moment.

Condition 4 :

- En complément des efforts consacrés aux surfaces perméables, le Conseil municipal demande que l'arborisation projetée soit plantée dans des zones de pleine terre suffisamment larges pour garantir un développement optimal.

Souhait :

Le Conseil municipal demande le maintien des 50% de surface de sol naturel, en pleine terre ou sur dalle d'ouvrage.

Condition 5 :

- L'arborisation prévue le long du chemin de Champ-Manon devra présenter une hauteur et un feuillage suffisamment denses pour masquer les vues et garantir autant que possible l'intimité des habitations voisines.

Condition 6 :

- La Commune a adopté une charte dédiée aux espaces publics et ouverts, validée par le Conseil municipal en 2016. Pour le PLQ de Vailly, son adaptation et sa mise en œuvre seront réalisées en collaboration entre les opérateurs privés et l'administration communale.

BÂTI (articles 8 à 13)

Le Conseil municipal constate une amélioration significative des formes urbaines comparativement au projet initial présenté à la population en 2015-2016. Cette évolution reflète une considération plus qualitative des enjeux urbanistiques à l'échelle communale, et non plus exclusivement à celle des quartiers voisins. En effet, cette progression tranche avec

la première mouture du PLQ, qui envisageait, de vastes espaces ouverts entraînant un éloignement conséquent des bâtiments le long de la route de Chancy. Cette configuration initiale avait pour conséquence de former un front urbain en totale antinomie avec le patrimoine paysager.

Le délibératif communal observe toutefois que malgré un indice d'utilisation du sol (IUS) inférieur à celui du quartier Saint-Mathieu, certains des volumes bâtis envisagés restent élevés, excédant les Rez + 5, comme défini dans la résolution du Conseil municipal relative au plan directeur du quartier Bernex-Est, adoptée en 2016. De plus, la densité actuellement proposée ne semble pas permettre une adaptation totalement harmonieuse des hauteurs de construction aux frontières du quartier Bernex-Soleil.

Condition 7 :

- Le Conseil municipal souhaite avoir un éclaircissement quant aux variations de hauteur entre le plan et le règlement, dans la lignée des inquiétudes exprimées par certains habitants.

Condition 8 :

- Le Conseil municipal approuve l'initiative d'établir une coordination architecturale et propose en outre la création d'un comité de pilotage. Ce comité aurait la responsabilité de déterminer les principes de cette harmonisation architecturale et d'assurer son application systématique. Le Conseil municipal demande à être représenté dans ce comité avec un droit de décision effectif, en partenariat avec les autres acteurs concernés. Si des concours d'architecture ou de paysagisme sont organisés par les porteurs de projet, la Commune insiste pour qu'au minimum un membre, désigné par l'administration communale et spécialiste en architecture ou urbanisme, soit intégré au jury.

Condition 9 :

- Durant les phases de conception architecturale, les mandataires accorderont une attention prédominante au choix des matériaux, dans le but de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbains et de réduire les émissions de carbone.

Souhait :

Le Conseil municipal aspire à ce que les futurs projets architecturaux exploitent pleinement les surfaces de toiture, en les dédiant à divers usages, tels que des espaces de rencontre, des zones de végétalisation, de production d'énergie, ainsi que des toitures à deux pans pour les immeubles limitrophes avec le quartier de Bernex soleil afin d'accentuer la couture morphologique.

ACCES ET STATIONNEMENT (articles 14 à 16)

L'implémentation du PLQ de Vailly jouera un rôle crucial dans l'augmentation de l'attrait de cette zone, tant pour les résidents de Bernex que pour ceux des villages avoisinants. Il est donc essentiel que l'accès au quartier et les options de stationnement soient scrupuleusement étudiés pour garantir la sécurité des habitants et riverains et s'adapter aux enjeux évolutifs de la mobilité.

Condition 10 :

- Le Conseil municipal soutient la demande du Conseil administratif et sollicite de l'Office Cantonal des Transports l'installation d'un système de suivi du trafic dans l'ouest de la commune. Cette mesure vise à prévenir la congestion des intersections près du PLQ, à garantir un accès fluide aux parkings privés et aux parkings relais (P+R), et à empêcher l'infiltration du trafic de transit dans les rues résidentielles du village. Ce dispositif de surveillance sera crucial pour identifier et mettre en œuvre les ajustements nécessaires de manière opportune.

Condition 11 :

- Le Conseil municipal exige des opérateurs privés qu'ils collaborent étroitement avec l'Office cantonal compétent afin d'assurer que le parking relais (P+R) situé sous le quartier soit opérationnel avant le début des travaux de déplacement du terminus du tram et de réaménagement du pôle d'échange modal.

Condition 12 :

- Le Conseil municipal insiste pour que la liaison en mobilité douce via le Chemin de Bonne soit maintenue de manière continue et sécurisée durant toutes les phases de mise en œuvre du PLQ, y compris durant les étapes de construction.

Condition 13 :

- Afin de minimiser les nuisances sonores aux abords de la route de Chancy, le Conseil municipal préconise la mise en place d'un revêtement phono-absorbant.

Condition 14 :

- L'évolution des typologies de vélos (vélo cargo, par exemple) doit être prise en considération dans la réflexion de l'aménagement des surfaces de stationnement aussi bien souterrain qu'extérieur. Le parcage des vélos doit être privilégié en souterrain.

Condition 15 :

- Le nombre de places de parking pour les personnes à mobilité réduite doit être renforcé. Une attention particulière doit être apportée quant à leur localisation et leur taille.

Condition 16 :

- Des bornes électriques doivent être prévues pour les utilisateurs du P+R et/ou des activités, aussi bien que des réservations pour chaque place privée.

ENVIRONNEMENT (articles 17 à 23)

Après avoir examiné les documents fournis lors de l'enquête technique, le Conseil municipal se dit satisfait de la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans ce Plan Localisé de Quartier (PLQ). Toutefois, afin d'assurer une mise en œuvre concrète et de qualité des principes environnementaux énoncés, le Conseil municipal recommande que les éléments suivants soient pris en compte :

Condition 17 :

- Une chaufferie à bois est peu performante en bilan carbone. Un rapprochement avec un chauffage à distance type Cadiom est souhaitable.

Condition 18 :

- Le Conseil municipal demande qu'une certification de quartier durable délivrée par un organisme indépendant soit obtenue, type SEED ou similaire, en phase de construction et d'exploitation.

Condition 19 :

- Le Conseil municipal encourage les opérateurs à s'appuyer sur l'étude demandée par Bernex concernant sa faune et sa flore « Diagnostic biodiversité et fonctionnalité – Grands projets » réalisée par le groupement GE-21 – HEPIA, afin d'établir des mesures de compensation.

Condition 20 :

- Le Conseil municipal demande une attention toute particulière à la lutte contre les îlots de chaleur dans le quartier.

Condition 21 :

- Les points de collecte doivent être suffisants en nombre et en capacité.

ELEMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT (articles 24 à 25)

Selon le Conseil municipal, pour répondre à l'objectif d'intégration, ce quartier doit répondre à de réels besoins pour la commune de Bernex et ce, d'un point de vue des équipements mais également sur les typologies proposées dans les futurs immeubles de logements.

Condition 22 :

- D'offrir aux futurs résidents de ce quartier et à l'ensemble de la zone ouest de la Commune des services et des commerces parfaitement adaptés à leurs besoins, la sélection des activités économiques sera définie en concertation avec la Commune. Les loyers ainsi que les aménagements intérieurs de base devront être ajustés pour faciliter l'établissement d'entreprises locales. Par conséquent, il est essentiel que ces deux aspects soient développés en collaboration étroite avec les Autorités municipales.

Condition 23 :

- Le Conseil municipal sollicite une collaboration active des opérateurs avec la Commune pour identifier les caractéristiques de logement les plus appropriées au contexte de Bernex. De façon spécifique, le délibératif requiert des opérateurs la mise de côté d'environ cent logements destinés aux seniors, comme demandé dans le préavis du Conseil administratif. Il est également demandé aux opérateurs de travailler de concert avec la Commune pour définir les spécificités de ces logements et les services nécessaires à prévoir au sein du quartier.

Condition 24 :

- Depuis 2020, la Commune s'est engagée dans une démarche novatrice pour approfondir sa compréhension des enjeux sociologiques, démographiques et économiques de son territoire. L'objectif est de mieux anticiper et répondre aux changements en matière de logement et de modes de vie. Grâce à une analyse détaillée des caractéristiques des ménages de Bernex, de leurs besoins et aspirations en termes de logement, les autorités communales cherchent à aller au-delà de la simple création de logements, souvent dictée par les pressions du marché et la pénurie de logements au niveau cantonal. En 2021, un diagnostic approfondi a permis d'identifier plusieurs axes d'action :
1. Valoriser les atouts de la commune grâce à une stratégie d'attractivité ciblée.
 2. Accorder la priorité aux ménages bernésiens dans l'attribution des logements, et faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc immobilier existant, lorsque cela est faisable.
 3. Fournir aux ménages de la commune des logements de qualité et adaptés dans les nouveaux quartiers.
 4. Attirer et fidéliser des jeunes et des familles dans la commune pour maintenir un équilibre socio-démographique et compenser le vieillissement de la population.

FONCIER (articles 26 à 31)

Le développement urbain à Bernex nécessite un ajustement en fonction des capacités financières de la Commune, incluant les investissements et les dépenses de fonctionnement. La création de ce nouveau quartier nécessite que la Commune dispose des ressources financières et humaines adéquates pour soutenir l'élaboration des projets, réaliser les aménagements extérieurs qui la concernent et construire les infrastructures induites.

Cependant, la planification sur dix ans actuels indique que la Commune n'est pas en mesure de financer les investissements nécessaires, y compris ceux relevant de sa responsabilité légale, tels que la création de salles de classe ou l'assainissement énergétique du groupe scolaire Robert-Hainard. Cette situation soulève des questions importantes concernant le rythme et l'ampleur du développement envisagé, ainsi que la nécessité de trouver des solutions pour assurer la viabilité financière des projets.

Condition 25 :

- Le Conseil municipal soutient la demande du Conseil administratif formulée à l'attention de l'État pour un développement du quartier en phase avec les capacités financières de la Commune. Cette harmonisation permettrait d'aligner le calendrier des recettes futures de la Commune, générées par l'accueil de nouveaux résidents, avec celui des dépenses communales. En cas d'inadéquation entre les recettes et les dépenses, il est attendu que les opérateurs privés prennent en charge intégralement les coûts liés à la conception, la réalisation et l'entretien des aménagements publics et des équipements communaux induits par le développement du quartier. Ces projets devront être développés en collaboration étroite avec la Commune pour assurer leur adéquation avec les besoins et attentes locaux.

Suite à la rédaction, la commission passe au vote et recommande **à l'unanimité des membres présents (7 voix pour, sans opposition ni abstention)**, de préavis favorablement au PLQ n°30'022 avec les observations et conditions évoquées.

Bernex le :
14.11.23

Le rapporteur :
Karl-Anton Baumann