Urbanisation de Vailly : éléments d'informations disponibles en marge de la consultation du projet de Plan directeur de quartier (PDQ) pour Bernex Est

1. Eléments d'informations diffusés en lien avec le PDQ Bernex-Est

La Commune de Bernex et l'Etat de Genève viennent d'ouvrir la consultation publique concernant le Plan directeur de quartier pour Bernex-Est (29.5-29.6.2015). Les documents relatifs à ce Plan sont consultables à la Mairie et sur le site de l'Etat (http://ge.ch/amenagement/plan-directeur-de-quartier-bernex-est).

Le secteur de Bernex-Est entoure le quartier de Saint-Mathieu (*grosso modo* entre l'autoroute, la route de Chancy et le stand de tir). C'est exclusivement à ce périmètre que se rapporte le Plan directeur de quartier en consultation :

Toutefois, le dépliant résumant le projet, uniquement disponible en format papier à la Mairie, indique que le quartier de Vailly appartient à la même étape prioritaire d'urbanisation de Bernex :

En vue plus proche, le périmètre concerné par le nouveau quartier de Vailly correspond aux champs situés au sud de la route de Chancy, entre le centre omnisport et la route de Laconnex, en aval immédiat des constructions existantes (et notamment de Bernex Soleil) :

Périmètre d'urbanisation de Vailly (image reconstituée depuis www.sitg.ch):

Le dépliant disponible à la Mairie ne donne que de très brèves indications sur ce projet de Vailly, si ce n'est pour souligner que sa réalisation interviendra rapidement :

un nouveau centre régional

Au cours des prochaines décennies, Bernex va devenir un centre régional attractif dans un environnement de qualité, accueillant de nouveaux emplois et de nouveaux habitants. La commune poursuit ainsi son développement urbain initié depuis plus de 50 ans.

première étape

Dans une première étape, d'ici à 2025, il s'agit de développer le secteur de Bernex Est (PDQ faisant l'objet de la consultation publique), de réaliser un quartier d'habitation à Vailly (qui fera l'objet d'un plan localisé de quartier séparé), de prolonger la ligne de tram 14, de construire un premier tronçon du boulevard des Abarois et de créer le parc agro-urbain.

Ces premiers développement permettront la création de quelque 2000 logements mixtes et durables à Bernex et à Vailly dès 2019.

(extrait du dépliant, p. 1)

Le planning prévisionnel mentionné place bien Vailly en tête des procédures, avec une « concertation » sur les futurs plans localisés de quartier (PLQ) dès 2015, le déclassement en 2016 et l'adoption finale des PLQ en 2017 :

Le projet se poursuivra selon le calendrier estimatif suivant :

- début de la concertation avec les habitants sur les premiers plans localisés de quartier avant la fin de l'année 2015 ;
- élaboration et adoption des modifications de limites de zone de la première étape d'urbanisation (horizon 2016);
- premiers plans localisés de quartier (horizon 2017): Saint-Mathieu, Grouet, Vuillonex et Vailly, le long du tracé du tram 14.

(extrait du dépliant, p. 1)

Il est par ailleurs fait mention de constructions dès 2019.

2. Types de zone et constructions prévues sur le périmètre de Vailly

En sus des éléments exposés ci-dessus, le seul élément matériel explicitement indiqué par le dépliant se rapporte au nombre de logements prévus à Vailly : il s'agit d'en créer 400.

Le dépliant ne fournit aucune autre indication quant à la typologie des bâtiments prévus. En comparaison, le projet de PDQ pour Bernex-Est comporte une foule d'informations détaillées sur tous les éléments qui ont guidé la structuration du quartier, les questions de mobilité, de protection de l'environnement. Même si le PDQ ne présente pas encore une image précise de l'implantation des immeubles, il prévoit de créer sur l'ensemble du périmètre une zone de développement 3.

Comme la zone de développement 3 constitue la règle pour les déclassements actuels, à raison de la densité prévue par le Plan directeur cantonal (cf. les Fiches A05 et P04), il est très vraisemblable que le quartier de Vailly sera également urbanisé selon les règles de la 3ème zone de construction.

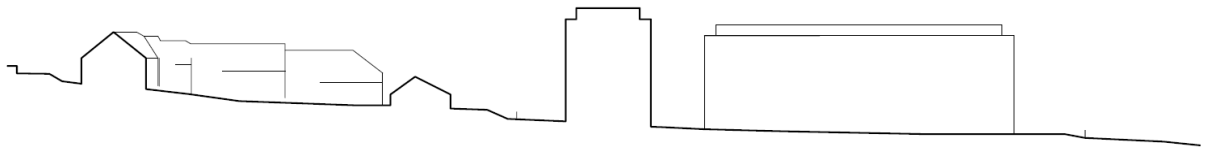
Pour plus de détail sur le Plan directeur cantonal « Genève 2030) :

- Fiche A05, Mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole : http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn_GC_03_Schema_ficheA05.pdf, à consulter en lien avec la Carte n° 1 – Annexe aux Fiches A01 à A08, Principes de densification : situe Vailly en densité « modérée à intermédiaire : ID minimal = 1 à 1.8 » (ce qui représente une indice d'utilisation du sol de 1.2 minimum).
- Fiche P04, Grand Projet Bernex : http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn_GC_03_Schema_ficheP04.pdf

3. Impact d'un déclassement en zone 3 : gabarit des bâtiments

Selon la Loi sur les constructions et installations diverses, les bâtiments sis en 3ème zone peuvent atteindre un gabarit de 21 m, voire 27 m pour réaliser d'avantage de logements. Cela représente des immeubles pouvant atteindre 8 étages sur rez.

L'implantation de tels immeubles dans la continuité des bâtiments existants romprait totalement le caractère villageois du quartier actuel (réalisé selon les règles de la zoe de construction 4B protégée). Une coupe illustrant le gabarit théoriquement possible d'immeubles en zone de développement 3, selon un axe traversant Bernex-Soleil (à gauche) et descendant jusqu'à la route de Chancy, montre l'écart de dimensions :



Bernex Soleil : zone 4B (protégée) immeubles selon gabarit max en zone 3

(profil du terrain et gabarit des bâtiments existants de Bernex Soleil tirés des données officielles de www.sitg.ch)