

Genève, le 21 octobre 2022

Information aux médias

## **Bernex Ouest : le futur quartier de Vailly se dévoile. Présentation publique et exposition temporaire.**

Lors d'une séance d'information publique qui s'est tenue le jeudi 20 octobre, le Canton de Genève, la Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP), la Commune de Bernex et les conceptrices et concepteurs du quartier ont présenté le plan localisé de quartier de Bernex Vailly (PLQ n°30'022) aux Bernésiennes et Bernésiens.

Dès aujourd'hui, une exposition sur le site du futur quartier permet de mieux l'appréhender et le comprendre, notamment grâce à des panneaux informatifs qui déclinent les ambitions des partenaires publics et privés et donnent accès à des vues immersives en 3D. Rendez-vous à l'arrêt « Bernex-Vailly » du tram 14 pour démarrer cette visite.

Bien desservi par les transports publics et situé en continuité du village, ce quartier a l'ambition de développer la vie de la Commune et d'apporter une nouvelle offre pour la population qui vit dans le voisinage. Des espaces publics généreusement végétalisés favoriseront la création de lieux de vie agréable. Eléments clés de ce nouveau quartier :

- Environ 550 logements avec des loyers et prix abordables, conformes au marché de la zone de développement genevoise,
- Une nouvelle offre commerciale et de services de proximité grâce à 10% des droits à bâtir destinés à ces activités,
- La création d'équipements publics tels qu'une crèche et des locaux parascolaires, un demi-groupe scolaire et un parc, grâce à une cession parcellaire de plus d'un demi-hectare à la Commune,
- Un quartier marqué par une densité contenue qui s'inscrit dans la continuité et l'identité du village de Bernex,
- Un partenariat public-privé entre le Canton, la Commune et la CIEPP,
- Une incitation à la mobilité douce : pas de circulation motorisée en surface, un P+R en lien direct avec le terminus du tram 14 et les arrêts de bus au bas du quartier, mutualisation du stationnement, 1'400 places pour les vélos et une vélostation pour inciter aux changements de mode de déplacement individuel,
- La maximisation des surfaces en pleine terre, une arborisation généreuse, des jardins potagers, des places de rencontre et de jeux, des bassins d'agrément et des noues paysagères,
- Un quartier durable dans sa conception, sa réalisation et son exploitation.

## **Urbanisme : favoriser la diversité des formes bâties et les percées visuelles**

Les grands principes d'urbanisme qui caractérisent le PLQ Vailly ont fait l'objet d'une longue phase de concertation entre 2015 et 2018. En étroite collaboration avec le Canton et la Commune, les habitantes et habitants de Bernex ont ainsi contribué à nourrir les réflexions autour de la conception du futur quartier. Les premières images de Vailly ont par la suite évolué, tout en respectant les principes fondateurs dictés par les acteurs concernés :

- Une transition harmonieuse entre le caractère villageois du site et la route de Chancy,
- Des espaces publics à taille humaine, à l'image des places existantes à Bernex,
- Une diversité des formes urbaines et des typologies de logements,
- Une préservation des vues existantes vers le Jura avec des gabarits de bâtiments allant crescendo dans la pente naturelle du site,
- Un gabarit moyen de rez-de-chaussée + 4 étages, avec seul un immeuble en rez-de-chaussée + 6 étages,
- Une intégration des besoins parascolaires et des services de proximité au sein du quartier.

Afin de créer un caractère villageois, le bâti est fragmenté en 13 bâtiments de tailles et de formes variées.

En plus d'être une extension du village de Bernex, Vailly proposera une transition progressive vers la partie du quartier plus compacte faisant face à la route de Chancy. Ses infrastructures de mobilité (tram et P+R), ses commerces et services animeront cette future entrée dans le quartier.

L'articulation des immeubles, des places, des chemins et allées fait l'objet d'un travail fin pour répondre au mieux au voisinage bâti et non bâti. Le plan du site s'organise autour de relations Est-Ouest (en direction de l'école Robert-Hainard) et Nord-Sud (liaison du village avec le tram), notamment grâce au chemin de Bonne qui est préservé mais fermé à la circulation motorisée, comme le reste du quartier. Du côté du village de Bernex, le chemin de Champ-Manon est également rendu à la mobilité douce et permettra aux enfants de rejoindre leur école en toute sécurité.

La diversité architecturale est également au cœur des réflexions. Des concours d'architecture seront notamment organisés afin de proposer des immeubles variés s'intégrant harmonieusement dans le tissu existant. L'harmonie du quartier est une priorité et s'exprimera, entre autres, autour des aménagements paysagers, véritable colonne vertébrale de Vailly.

## **Diversité de l'habitat et nouveaux services pour la commune**

Le quartier se veut mixte, social et intergénérationnel. Tous les logements réalisés seront soumis au contrôle de l'Etat de Genève, chaque catégorie de logement permettra de répondre aux besoins prépondérants de la population, notamment des logements libre (ZDLoc), en propriété par étage (PPE), en habitation mixte (HM), ou encore sous le régime d'habitation bon marché (HBM). Des logements adaptables et adaptés aux besoins des aînées et aînés sont également planifiés. Une large typologie de logements sera donc proposée à Vailly, avec une priorité d'attribution donnée aux habitantes et habitants de Bernex, sous le contrôle de la

Commune. Afin d'encourager l'émergence d'une vie de quartier et d'une identité propre à Vailly, en complément d'un demi-groupe scolaire et d'une crèche d'une centaine de places, des surfaces seront réservées à des équipements communaux tels que des locaux pour les activités parascolaires, un espace à vocation socio-culturelle et intergénérationnelle ainsi que des locaux dédiés à la création artistique.

Enfin, l'implantation de commerces et de services de proximité autour de la place du tram permettra de compléter l'offre actuelle dans le village, pour les habitantes et habitants de la commune de Bernex, comme celles et ceux de la Champagne voisine. De plus l'accessibilité de ces surfaces sera optimale notamment grâce aux transports publics, à l'intégration du P+R en souterrain et aux multiples chemins de mobilité douce traversant le quartier.

### **Mobilité douce**

La circulation motorisée sera interdite dans tout le quartier de Vailly, à l'exception des accès des services du feu, des déménagements et livraisons des commerces. Les habitantes et habitants, usagères et usagers (visiteuses et visiteurs, clientes et clients, employées et employés des commerces) pourront stationner dans un parking souterrain. L'actuel P+R occupant aujourd'hui une surface agricole d'environ 15'000 m<sup>2</sup> au nord de la route de Chancy sera démantelé et intégré au parking souterrain. Ce terrain sera donc rendu à l'agriculture et permettra de retrouver les dégagements sur les grands paysages. La route de Chancy évoluera en un boulevard urbain et l'arrêt de tram « Bernex-Vailly » sera réaménagé en une plateforme d'échange multimodal (PEM) assurant le report modal entre les transports individuels motorisés et les mobilités douces (tram, bus, vélo). La conception et les accès au P+R assureront un transbordement optimal vers la PEM.

### **Pleine terre et végétalisation du site**

La part des surfaces en pleine terre, c'est-à-dire hors emprise du bâti et du sous-sol, représentera la moitié du périmètre. 50% de la surface de pleine terre sera végétalisée, tandis que l'autre moitié correspondra aux circulations piétonnes et privilégiera autant que possible des revêtements semi-perméables.

Voici quelques éléments structurant de l'architecture paysagère qui caractériseront le quartier :

- Conservation des 5 arbres majeurs situés sur le chemin de Bonne,
- Sur la place centrale, également en pleine terre, plantation d'arbres à grand développement, en relation avec la dimension de la place et des bâtiments, tout en offrant des vues dégagées pour les piétons,
- Prolongement du cordon boisé existant le long de la route de Laconnex à hauteur de Bernex Soleil, par un alignement d'arbres,

- Dans les cours ouvertes en pleine terre, plantation d'arbres isolés à grand développement et de bosquets d'arbrisseaux assurant une continuité de traitement paysager avec le chemin de Champ-Manon et dégagant des espaces verts pour les habitantes et habitants (pelouses de jeux, potagers, vergers, etc.),
- Dans les cours ouvertes minérales, plantation de bosquets mixtes,
- Plantation d'un deuxième alignement d'arbres sur le périmètre du PLQ complétant les alignements d'arbres plantés dans le cadre du réaménagement de la route de Chancy,
- Création de jardins potagers communautaires au bénéfice des habitantes et des habitants ainsi que du voisinage.

## Gestion de l'eau

Afin de mieux lutter contre les îlots de chaleur et en complément des surfaces en pleine terre et des revêtements semi-perméables qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales, une attention particulière a été apportée à la gestion de l'eau. Au niveau de la route de Chancy, un bassin de rétention et d'agrément collectera et stockera les eaux pluviales et proposera un ouvrage de référence au droit de l'arrêt de tram « Bernex-Vailly ». Au sein du quartier, afin d'améliorer le bien-être des habitantes et habitants des, la réalisation de zones humides, de noues paysagères et de jeux d'eau permettra de mettre en valeur le parcours de l'eau et de rafraîchir les cours résidentielles. Ces éléments contribueront au confort climatique et thermique de toutes et tous.

## Transition écologique et énergétique

Les conceptrices et concepteurs du projet ambitionnent de minimiser l'impact écologique de Vailly, tant dans sa phase de réalisation que dans la durée de son exploitation. La sobriété énergétique et la décarbonation sont ainsi placées au centre des réflexions pour la conception du projet. L'ensemble des leviers disponibles pour réduire l'empreinte carbone du projet sera exploité, notamment dans le choix des matériaux de construction, des méthodes constructives ou encore avec l'optimisation de la gestion des terres d'excavation.

En matière d'approvisionnement énergétique, Vailly fera la part belle aux énergies renouvelables avec la réalisation d'un réseau de chauffage à distance alimenté par une chaufferie centrale à bois. Cette infrastructure pourra s'étendre aux quartiers voisins et contribuer ainsi à la transition énergétique du bâti existant, notamment le groupe scolaire de Vailly et le quartier de Bernex-Soleil. A long terme, elle pourra par ailleurs être intégrée au réseau de chauffage à distance structurant développé par les SIG sur le territoire de la Commune.

La mise œuvre d'une ferme solaire sur les toitures des bâtiments permettra de produire et d'autoconsommer une électricité photovoltaïque, sur le site directement, à un tarif maîtrisé. Enfin, la conception des ouvrages ainsi que le choix des matériaux et procédés constructifs contribueront à réaliser des bâtiments à haute efficacité thermique et énergétique. Les concepteurs et conceptrices visent à minima l'obtention du standard énergétique THPE.

## Le quartier en chiffres :

- 550 à 600 logements avec des loyers et prix abordables, conformes à la zone de développement et répartis ainsi :
  - Loyer libre (ZDLoc) : 42.0%
  - Propriété par étage (PPE) : 25.0 %
  - Habitation mixte (HM) : 16.5%
  - Habitation bon marché (HBM) : 16.5%
- Droits à bâtir : 66'146 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) dont 90% de logements (60'146 m<sup>2</sup> SBP) et 10% d'activités (6'400 m<sup>2</sup> SBP)
- Indice d'utilisation du sol (IUS) : 1,2 - PLQ de Saint-Mathieu a un IUS de 1,4
- 50% des surfaces en plein terre
- 5 arbres remarquables préservés, aucun arbre majeur n'est abattu
- 80 arbres plantés dont 24 arbres à grand développement
- Nombre de places de stationnement
  - 650 places voitures pour les habitantes et habitants et les employées et employés des commerces et services
  - 350 places voitures pour le P+R, les visiteuses et visiteurs, clientes et clients des commerces
  - 153 places deux-roues motorisés
  - 1'400 places vélos

## Les actrices

Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP)

Investissement et maîtrise d'ouvrage

Fondée par la Fédération des Entreprises Romandes (FER), indépendante et sans but lucratif, la CIEPP offre des solutions de prévoyance professionnelle simples, flexibles et performantes à plus de 10'000 entreprises et indépendantes et indépendants. Elle est la plus grande fondation de droit privé en Suisse romande. La CIEPP est une partenaire dont les investissements sont axés sur le long terme et qui s'engage à collaborer avec l'Etat de Genève et la commune de Bernex pour le développement du quartier et à y mettre en œuvre sa vision environnementale, sociétale et de bonne gouvernance (ESG).

Losinger Marazzi

Développement, conception et construction

Actrice historique du projet de quartier de Vailly aux côtés de la CIEPP, Losinger Marazzi est une entreprise leader dans les domaines du développement immobilier et de la construction intelligente. Forte d'une grande expérience dans le développement et la réalisation de quartiers durables et partageant les valeurs et ambitions portées par la CIEPP, Losinger Marazzi offre les meilleures garanties pour le respect et la mise en œuvre des engagements pris.

## Images à télécharger

Place du tram



Cœur résidentiel



Promenade résidentielle



Chemin de Champ-Manon



Vues sur le Jura



[Lien de téléchargement](#) des images HD

\*\*\*\*\*

Pour toute demande complémentaire, merci de vous adresser à  
Alexis Delmege – Voximo  
alexis@voximo.ch - 076 382 68 18