



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)  
Office de l'urbanisme

## CONVENTION

**Relative à la planification, le financement et la réalisation concernant le développement de l'étape 2 du projet des Cherpines à Plan-Les-Ouates et Confignon**

entre

**La République et canton de Genève**, soit pour elle le Conseil d'Etat, représenté par Monsieur Antonio HODGERS, Conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE),

et

**La commune de Plan les Ouates** représentée par Monsieur Thierry DURAND, maire, Madame Fabienne MONBARON, conseillère administrative chargée de l'aménagement du territoire et Monsieur Xavier MAGNIN, conseiller administratif,

et

**La commune de Confignon** représentée par Madame Elisabeth GABUS-THORENS, maire, Monsieur Dinh Manh UONG, conseiller administratif chargé de l'aménagement du territoire, et Madame Sylvie JAY, conseillère administrative,

et

**GD Cherpines SA, représentant les porteurs de droits à bâtir**, représentée par Monsieur Charles SPIERER et Monsieur Thomas MADER, administrateur(s).

## PRÉAMBULE

Situé dans la plaine de l'Aire, en seconde couronne genevoise, sur les communes de Plan-les-Ouates et Confignon, le grand projet (GP) Cherpines fait partie des 10 grands projets prioritaires du plan directeur cantonal 2030 mis en œuvre pour offrir des logements aux habitants du canton et à leurs enfants, préserver les espaces de nature, construire des espaces publics de qualité, développer la ville des courtes distances et améliorer la mobilité (cf. fiche A17et P02 du PDCant 2030).

Il a fait l'objet d'une modification de zone approuvée suite à un référendum le 15 mai 2011, puis a donné lieu à l'élaboration du plan directeur de quartier (PDQ) 29'897 « Les Cherpines », adopté le 18 juin 2013 par le conseil municipal de Confignon et celui de Plan-les-Ouates et approuvé le 2 octobre 2013 par le Conseil d'Etat.

Un mandat de maîtrise d'œuvre urbaine (MOEU) confié à une équipe pluridisciplinaire de fin 2012 à juin 2014 a permis de concrétiser les orientations du PDQ, de faciliter le lancement des plans d'affectation, de préciser les recommandations urbanistiques, paysagères et environnementales pour garantir la cohérence d'ensemble du quartier, notamment en lien avec son développement dans le temps.

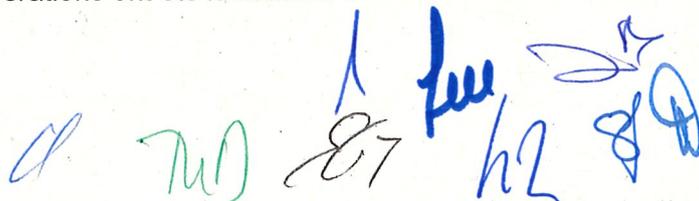
Les études réalisées dans le cadre de la MOEU, financées par l'Etat et les Communes, ont apporté aux autorités un éclairage des impacts financiers du GP Cherpines, tant en termes d'investissements que de fonctionnement et de recettes et ont permis de préciser le découpage réglementaire du GP ainsi que l'étape pressenti.

Dans ce contexte, une première étape de réalisation a été confirmée sur le secteur dit du « Rolliet », à l'est du GP, en bordure de zone villa. Ce secteur comprend principalement deux pièces urbaines (Ea et Eb) et une partie de la pièce D, susceptibles d'accueillir environ 1000 logements et plus de 15'000 m<sup>2</sup> SBP d'activités et des équipements sportifs sur un périmètre global d'environ 11 ha.

Concernant le solde du périmètre de la ZD3, des études ont été menées courant 2016 – début 2017 pour proposer des scénarii de densification, tout en respectant les orientations, la qualité et le cadre du projet définis par le PDQ et les travaux de la MOEU, qui vise la concrétisation d'un quartier durable aux Cherpines. Le scénario retenu avec les autorités, en concertation avec les représentant de la population, sera traduit dans un PLQ d'ensemble qui doit permettre de stabiliser la densité par pièces urbaines que devront développer les PLQ de détail, et de faciliter la maîtrise foncière progressive des terrains agricoles, alors désassujettis à la LDFR.

La LGZD, article 3, al.2, définit les modalités de ce PLQ d'ensemble tel que suit : "*Dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent en outre prévoir un ou plusieurs sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de plancher, les droits à bâtir des terrains concernés ainsi que [...] la participation aux frais d'équipements communs couverts par la taxe d'équipement prévue à l'article 4.*" Ce ou ces sous-périmètres sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un ou plusieurs de ces sous-périmètres.

En parallèle, des réflexions sont en cours pour inscrire la durabilité du quartier au sein des futures opérations, au-delà de la planification directrice et des plans localisés de quartier. Notamment, dans l'objectif de contenir voire réduire les besoins en déplacement et particulièrement la génération de trafic en véhicules motorisés individuels des futurs habitants, un groupe de travail a été constitué entre le Canton, les communes et des opérateurs. Un certain nombre de mesures spécifiques au-delà de ce que prévoit déjà la planification et à mettre en œuvre au sein des opérations ont été identifiées :



- prévoir au sein des opérations des locaux pour le télétravail / co-working,
- prévoir des espaces de livraisons à domicile en libre-service,
- réserver des espaces pour une centrale de mobilité (mise à disposition de vélos électriques, remorques vélo, information sur les modes de déplacement, gestion centralisé du stationnement...),
- mettre à disposition de l'auto-partage,
- faciliter l'accès à l'ensemble de l'offre de mobilité (kit mobilité, railcheck...).

Les modalités de financement sont en cours de définition, pour concrétiser les principes d'une mobilité durable au sein du quartier.

Les collectivités publiques entendent par ailleurs, dans la perspective de garantir la qualité de vie dans le quartier durable des Cherpines, encourager la réalisation de surfaces en rez-de-chaussée des bâtiments participant à la vie et à l'animation du quartier, tel que prévu par le PDQ. Le terme "activités participant à la vie de quartier" regroupe des activités qui génèrent une faible valeur ajoutée économique (et ne sont donc pas en mesure de payer un loyer au prix du marché) et une forte valeur ajoutée sociale, tels que : ateliers d'artistes et d'artisans, salles communautaires et associatives, crèches et jardins d'enfants, lieux de rencontre intergénérationnel, ateliers de réparation de vélos dans un cadre associatif, centrale de mobilité, local de stockage et de distribution de marchandises, espaces de télétravail ou co-working, etc.

L'objectif de la présente convention, vise notamment une formalisation du PLQ d'ensemble (incluant la répartition des droits à bâtir) et des PLQ de détail par sous-périmètre, ainsi qu'une mise en œuvre rapide, correspondant aux volontés foncières des sous-périmètres. Cette convention peut se décliner par la suite en conventions plus spécifiques, dans l'objectif de faciliter la mise en œuvre du projet.

Ainsi, au regard des pratiques actuelles, les parties conviennent d'innover en laissant la possibilité à GD Cherpines SA de prendre en charge des missions usuellement exécutées par le Canton ou les Communes, sous contrôle des dites autorités selon leurs prérogatives. GD Cherpines collaborera de manière étroite avec les collectivités publiques dans le cadre de l'élaboration du PLQ d'ensemble pilotée par le Canton et les Communes. En phase d'AVP et PLQ de détail, ce travail de tandem sera mis à profit, permettant à GD Cherpines, après validation par le Canton et les communes, de conduire les démarches, appuyé par le Canton. En phase de réalisation, des solutions de mise en œuvre et de financement pour concrétiser les principes du quartier durable des Cherpines sont à rechercher.

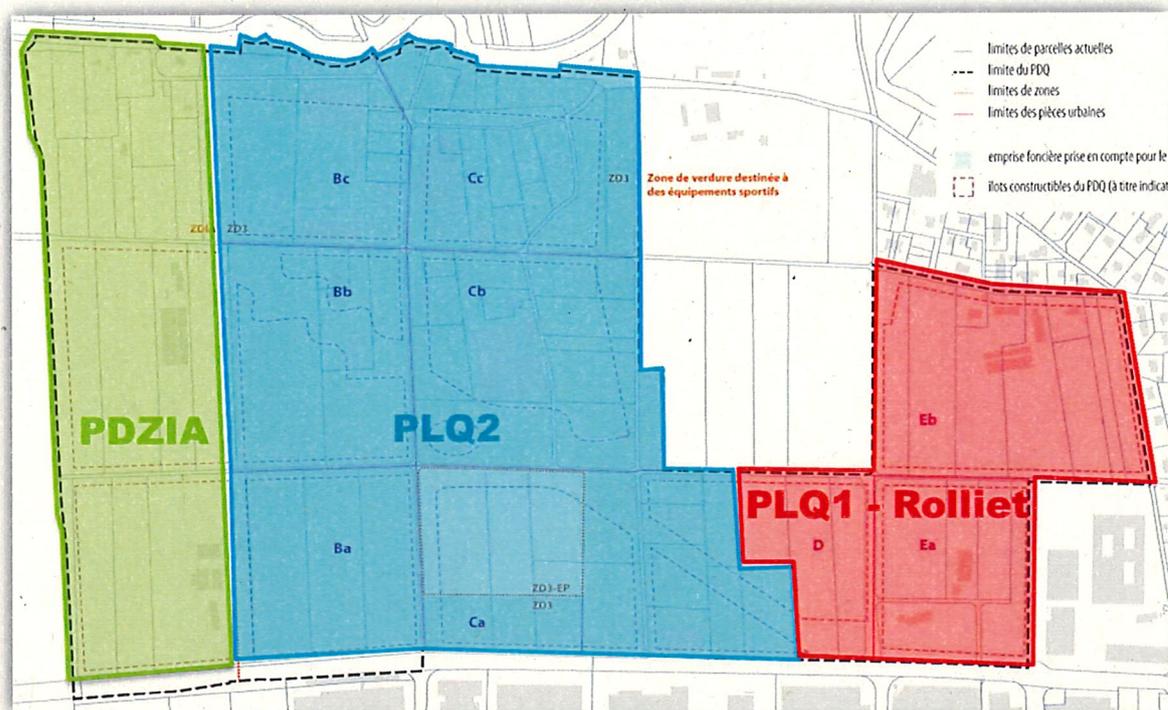
## **1. Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de formaliser l'accord trouvé entre les signataires sur le pilotage, la réalisation et le financement des démarches nécessaires à la concrétisation de la deuxième étape du quartier des Cherpines, selon le périmètre décrit ci-après. La présente convention porte sur les études de détail par pièce urbaines, les études techniques obligatoires (CET, EIE, schéma de gestion des eaux), les missions de coordination technique liées aux différents PLQ et les expertises diverses à mobiliser, notamment.

## **2. Périmètres géographiques concernés**

Le périmètre concerné comprend le périmètre illustré en bleu sur la carte ci-dessous, compris entre la future ZDIA et le parc sportif existant, objet d'un Plan Localisé de Quartier d'ensemble (à trous), hors périmètre du PLQ du Rolliet.





### 3. Gouvernance du projet de l'étape 2

La gouvernance s'appuie sur celle mise en place depuis 2008 dans le cadre de la démarche du grand projet (GP) Cherpines en s'enrichissant d'un partenaire opérationnel représentant une majorité des propriétaires et/ou promoteurs de l'étape 2 des Cherpines objet d'un PLQ d'ensemble à développer. Les prérogatives décisionnelles du Canton et des communes et les modalités de gouvernance sont maintenues.

La conduite du GP s'appuie sur une organisation qui articule trois échelons de responsabilités :

- **Les décisions politiques** sont prises par les organes décisionnels des collectivités publiques. Pour le Canton, il s'agit du Grand Conseil et du Conseil d'État sur la base des recommandations du COPIL. Elles sont notamment préparées par la délégation du Conseil d'État aux transports et à l'aménagement du territoire (DELTA), avec le soutien des services administratifs et de leurs organes de coordination. Les décisions communales sont prises par le Conseil municipal et par le Conseil administratif pour les objets de compétence communale, tels que les espaces publics, les écoles ou les crèches.

- **La conduite stratégique** est assurée par un comité de pilotage canton - commune(s) (COPIL), qui organise le processus et formule des recommandations aux autorités politiques, en s'appuyant sur l'expertise des mandataires professionnels et sur les actions de concertation (ateliers de débat, tables - rondes, informations publiques, etc.). Il est composé par des représentants politiques de l'Etat de Genève et des communes concernées :

- M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, chef du DALE (président du COPIL)
- M. Luc Barthassat, conseiller d'Etat, chef du DETA
- M. Vincent Delabrière, directeur DDU-OU (suppléant)

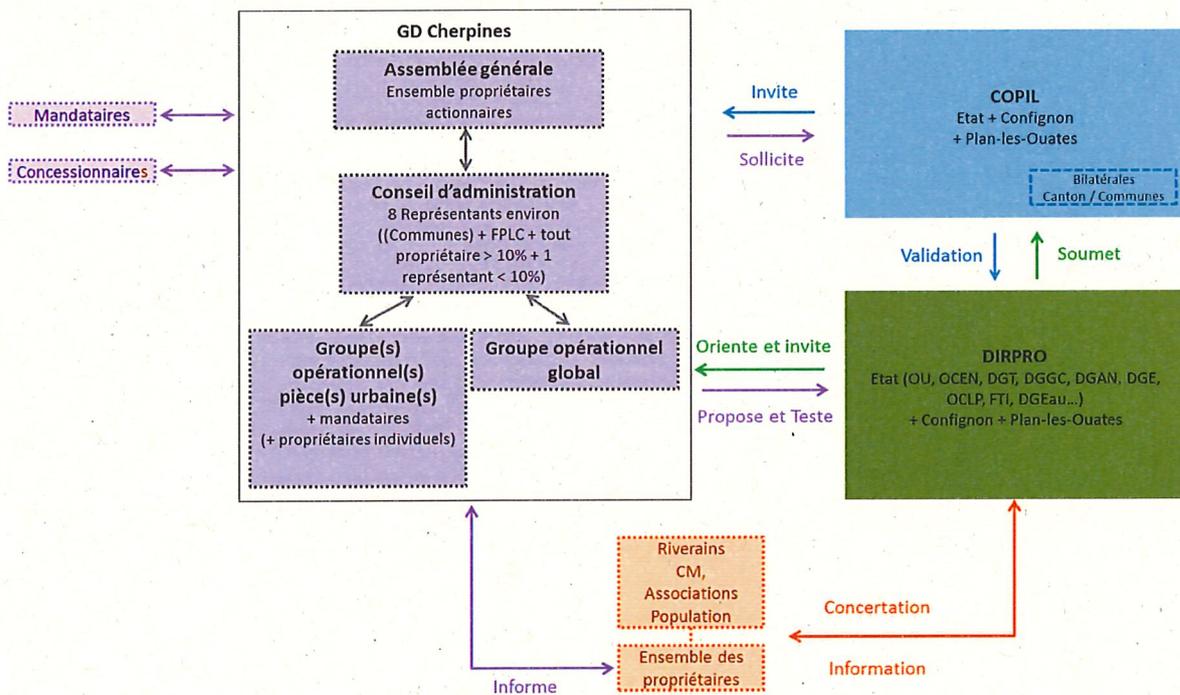
*Handwritten signatures and initials in blue and green ink.*

- Le Conseil administratif de la commune de Plan-les-Ouates, soit M. Xavier Magnin, Mme Fabienne Monbaron, M. Thierry Durand
- Le Conseil administratif de la commune de Confignon, soit Mme Sylvie Jay, Mme Elisabeth Gabus-Thorens, M. Dinh Manh Uong

Un représentant de GD Cherpines sera en principe invité au COPIL, selon l'ordre du jour, sans droit de vote.

• **L'élaboration technique** est assurée par une direction de projet (DIRPRO) qui pilote les études techniques, anime le processus, organise la concertation et conduit les mandataires, jusqu'au seuil des procédures d'autorisation de construire. Présidé par un chef de projet et soutenu par l'équipe professionnelle de mandataires, cet organe réunit des représentants des principaux services cantonaux et communaux concernés.

Dans le cadre de cette convention, GD Cherpines SA intègre la DIRPRO, directement ou par l'intermédiaire d'un mandataire, à l'exception des sujets relevant directement des autorités, avec une implication renforcée dans la conduite technique du projet, notamment sur les aspects de mise en œuvre.



*Handwritten signatures and initials in blue and green ink.*

## 4. Rôles et missions des signataires

Le terme PLQ tel qu'employé dans la présente convention s'entend plan, règlement, rapport explicatif et toutes études techniques annexes confondues (SDGE, CET, EIE...).

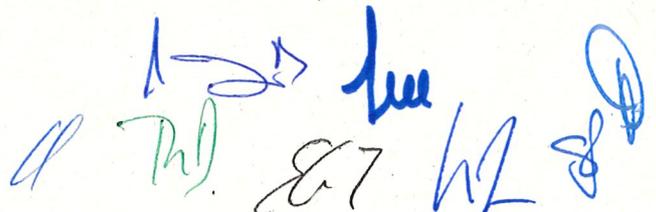
### 4.1 Jusqu'au PLQ d'ensemble et de détail

#### - Canton (OU) :

- Assure la conduite, l'élaboration et/ou l'encadrement (cahier des charges et suivi) et l'adoption des procédures de planification (PLQ d'ensemble, PLQ(s) de détail par pièce urbaine), en partenariat avec les communes et GD Cherpines SA.
- Valide avec le COPIL et en partenariat avec GD Cherpines SA, le rythme d'élaboration des PLQ, en fonction de l'opportunité et de la disponibilité foncière, ainsi que du phasage des infrastructures de transport. Selon l'intérêt général de certaines pièces urbaines ou des pièces clef, il se réserve la possibilité de conduire directement les études AVP PLQ et PLQ avec les communes et en partenariat avec GD Cherpines.
- Encadre, avec les communes, GD Cherpines SA dans l'élaboration des PLQ de détails que ce dernier piloterait.
- Mène la concertation, en partenariat avec les communes et GD Cherpines SA, incombant aux différentes phases d'avant-projet de PLQ (d'ensemble ou de détail) et PLQ.
- Coordonne les différents services de l'Etat dans l'élaboration et/ou l'encadrement (cahier des charges et suivi) des différentes procédures et projets d'espaces publics / collectifs.
- Appuie à la préparation des documents liés à la mise en œuvre des projets d'espace publics communaux et projets d'espaces extérieurs.
- Pilote les réflexions sur l'estimation des coûts des espaces publics, des mesures d'accompagnement liées à la mobilité et le financement de l'aménagement.
- Si le Canton, les Communes et GD Cherpines confirment son opportunité, le Canton pilote, en coordination avec les communes et GD Cherpines, la réalisation d'un cahier de prescriptions architecturales pour assurer la cohérence et l'harmonie architecturale à l'échelle du quartier, sans préjuger de la diversité architecturale laissée aux concepteurs.
- Pilote le groupe de travail sur les mesures mobilité complémentaires à réaliser au sein des opérations et leurs modalités de financement.

#### - Les communes, sous réserve du vote des crédits nécessaires par les Conseils municipaux respectifs :

- Pilotent les projets des futurs espaces publics communaux ainsi que le développement du groupe scolaire et des équipements publics communaux, y compris en cas de réalisation par GD Cherpines.
- Pilotent la conception des espaces extérieurs (cahier des charges, recommandations urbaines et paysagères).
- Co-pilotent la formalisation du PLQ d'ensemble.
- Co-pilotent la formalisation des AVP PLQ et PLQ de détail conduits directement par le Canton.
- Participent, avec le Canton dans le cadre des instances de gouvernance du GP Cherpines, à la conduite technique des PLQ lorsque ceux-ci sont pilotés par GD Cherpines.
- Participent aux réflexions sur l'estimation des coûts des espaces publics, des mesures d'accompagnement liées à la mobilité et le financement de l'aménagement.



- Participent au groupe de travail sur les mesures mobilité complémentaires à réaliser au sein des opérations et leurs modalités de financement.

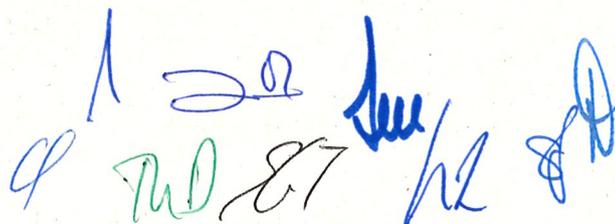
- **GD Cherpines SA :**

- Fédère et représente le maximum des promoteurs – propriétaires porteurs de droits à bâtir du PLQ 2.
- Informe et consulte l'ensemble des porteurs de droits à bâtir, en coordination avec le Canton.
- Propose une répartition des droits à bâtir pour le PLQ d'ensemble en accord avec les intérêts et les calendriers respectifs de l'ensemble des porteurs, sur la base du projet urbain actualisé en fonction de la nouvelle densité, avec les reports de droits entre les différentes pièces urbaines.
- Etudie l'intérêt et, cas échéant, concrétise une convention de répartition des coûts des valeurs de remplacement du bâti existant, des aménagements et des infrastructures (CAD).
- Conduit, sous l'égide du Canton et des communes, et finance les études de détail (AVP PLQ : composition urbaine et architecturale, programmation, accessibilité, plans financiers) sur les différentes pièces urbaines maîtrisées. Ces études sont menées pour le compte des différents porteurs de droits à bâtir représentés en coordonnant l'avancée des études avec les instances de gouvernance mises en place dans le cadre du grand projet (DIRPRO / COPIL / ateliers de concertation...). Le Canton et les Communes se réservent la possibilité, en fonction des enjeux ou de l'intérêt général, de conduire directement les études AVP PLQ et PLQ de détail des pièces clefs (place des Cherpines et écoles par exemple), en partenariat avec GD Cherpines SA. Les études seront conduites par un groupe de travail ad-hoc de GD Cherpines, par pièce urbaine, réunissant le maximum de porteurs de droits à bâtir de ladite pièce.
- Formalise sous l'égide du Canton, et en partenariat avec les communes, les PLQ de détails en fonction de la maîtrise foncière.
- Participe à la concertation liée au PLQ 2 et aux PLQs de détail en fonction de la maîtrise foncière.
- Propose des solutions de remaniements parcellaires, et prépare une promesse d'exécution de ce remembrement à soumettre aux propriétaires intéressés.
- Organise les discussions entre les porteurs de projets et les SIG ainsi que les concessionnaires de réseau dans le cadre de la mise en œuvre des différents réseaux.
- Optimise la localisation et la faisabilité économique en vue de la réalisation des DAB activités.
- Propose un phasage de réalisation du PLQ 2 au regard de la libération des terrains, des contraintes techniques, commerciales, de la réalisation des infrastructures de transport et des objectifs du Canton et des Communes.
- Participe avec les Communes et l'OU à établissement d'un cahier de prescriptions architecturales pour assurer la cohérence, la qualité et l'harmonie architecturale à l'échelle du quartier, qui traduira la vision et les stratégies que GD Cherpines et ses membres s'engageront à entreprendre afin de s'assurer du bien vivre dans le futur quartier.
- Participe au groupe de travail sur les mesures mobilité servicielles complémentaires à réaliser au sein des opérations et leurs modalités de financement.



## 4.2 Après les PLQ

- **Canton (OU) :**
  - o Prépare la dépose des autorisations de construire par les constructeurs en coordonnant en amont les services préavisateurs via la DIRPRO.
- **Les communes**, sous réserve du vote des crédits nécessaires par les Conseils municipaux respectifs ::
  - o Conduisent la réalisation des espaces publics et cas échéant de la mise en œuvre de leurs droits à bâtir.
- **GD Cherpines SA :**
  - o Peut conduire et préfinancer, sur la base des recommandations paysagères du Plan Guide et d'un cahier des charges établi par les Communes et le Canton, les études de détail des espaces extérieurs à l'intérieur des Pièces urbaines (en vue de l'obtention des DD), ainsi que leur réalisation visant une maîtrise d'œuvre unique, en commun avec les différents porteurs de droits à bâtir, en coordonnant l'avancée des études avec les instances de gouvernance mises en place dans le cadre du grand projet (DIRPRO / COPIL / ateliers de concertation...); Les montants ainsi avancés seront réintégréés dans les plans financiers des constructions.  
Les études seront conduites par un groupe de travail ad-hoc, par pièce urbaine, réunissant le maximum de porteurs de droits à bâtir de ladite pièce
  - o Est à disposition des communes dans la phase de conception des espaces publics, en coordonnant l'avancée des réflexions avec les instances de gouvernance mises en place dans le cadre du grand projet (DIRPRO / COPIL / ateliers de concertation...).
  - o Facilite voire assure le pilotage opérationnel des communes en phase de réalisation (coordination études techniques pré-opérationnelles sur les espaces ouverts, remodelages topographiques, gestion phases chantier, coordination avec les projets d'espaces publics, études détaillées stockage des matériaux terreux, convention(s) de financement, études de mutations parcellaires...).
  - o Est à disposition des communes, dans le cadre de la réalisation des futurs espaces publics restitués au Domaine Public (DP) communal, voire étudie et/ou réalise, en tant que maître d'œuvre pour le compte des communes qui le souhaitent et sous le pilotage des communes en s'appuyant sur la gouvernance mise en place dans le cadre du grand projet (DIRPRO / COPIL / ateliers de concertation...), les futurs espaces publics.
  - o Réalise, en tant que maître d'œuvre pour le compte des porteurs de droits à bâtir concernés représentés par GD Cherpines SA, qui le souhaitent et financent, les espaces extérieurs collectifs sur fonds privés.
  - o Participe à la mise en œuvre des mesures servicielles de mobilité au sein des opérations qui seront issues des réflexions et accords de financement trouvés entre les signataires.





## 7. SIGNATURES

La présente convention est soumise au Conseil d'Etat, lequel autorise et délègue les conseillers d'Etat à procéder à sa signature.

Ainsi fait à Genève en dix exemplaires, le

**Pour la République et canton de Genève :**

Antonio HODGERS, conseiller d'Etat de Genève

**Pour la commune de Plan-les-Ouates :**

Thierry DURAND, maire

Fabienne MONBARON, conseillère administrative

Xavier MAGNIN, conseiller administratif

**Pour la commune de Confignon :**

Elisabeth GABUS-THORENS, maire

Dinh Manh UONG, conseiller administratif

Sylvie JAY, conseillère administrative

**Pour GD Cherpines**

Charles SPIERER, administrateur

Thomas MADER, administrateur