REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

PROJET DE LOI

Projet présenté par le DT

Contact suivi du dossier : M. Stephan GRATZER tél. 022 546 73 69
Contact suivi procédure : M. Christian REVACLIER tél. 022 546 73 84

Version : 02.11.2026 – 30310PL_EP.docx – Aigle :

Visa de la chancellerie d'Etat :

Projet adopté par le Conseil d'Etat

(visa du Conseil d'Etat)

[ ] sans modification
[ ] avec modification(s)

Remarque(s) :

Au Grand Conseil de la
République et canton de Genève
Hôtel de Ville
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 Genève

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bernex (création d'une zone de développement 4B située entre la route du Merley, la rue de Bernex et la route de Laconnex)

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière : La présidente :

Michèle Righetti-El Zayadi Anne Hiltpold

Annexe mentionnée

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bernex (création d'une zone de développement 4B située entre la route du Merley, la rue de Bernex et la route de Laconnex)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Approbation du plan

[1] Le plan N° 30310-507, dressé par la commune de Bernex le 20 mai 2026, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bernex (création d'une zone de développement 4B) située entre la route du Merley, la rue de Bernex et la route de Laconnex, est approuvé.

[2] Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4B créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Coordination avec la prévention des accidents majeurs

La réalisation de logements, de petites activités et d'équipements de proximité peut être considérée comme un intérêt public prépondérant à privilégier dans les limites du droit fédéral en cas de pesée des intérêts à effectuer en application des dispositions pertinentes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30310-507 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme
La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Préambule

Le présent projet de loi découle de la résolution prise le 16 juin 2026 par le Conseil municipal de la commune de Bernex, en application des articles 29, alinéa 3, et 30A, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984 (LAC; rs/GE B 6 05) et de l'article 15A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT; rs/GE L 1 30), approuvant « *de préaviser favorablement l'avant-projet de loi sollicitant la modification des limites de zones, plan N° 30310 -507, au lieu-dit « Malagnou » pour la création d'une zone de développement 4B, élaboré par le département, version au 20 mai 2026* » et « *d'inviter le Conseil administratif à transmettre ce projet au Conseil d'État en vue d'engager la procédure d'adoption* ».

2. Situation du périmètre et contexte

Le présent projet de modification des limites de zones porte sur un groupe de parcelles situées sur la commune de Bernex, en bordure ouest du village, au lieu-dit « Malagnou », situé entre la route du Merley, la rue de Bernex et la route de Laconnex.

Il est constitué de seize parcelles, dont treize parcelles privées : n^{os} 3137, 3143, 3125, 3127, 9133, 9134, 9135, 9136 (Dép.), 3194 (Dép.), 3126, 3129, 3130, 3128, deux parcelles relevant du domaine public communal : n^{os} 7553 et 7639 (pour partie) et une parcelle relevant du domaine public cantonal : n° 7658 (pour partie). Les parcelles n^{os} 3137, 3143, 3125, 3126 3127 et 3129 accueillent une villa individuelle, les parcelles n^{os} 9133 à 9135 accueillent trois nouvelles villas mitoyennes avec leur parcelle de dépendance n° 9136, la parcelle n° 3194 est une parcelle de dépendance correspondant à l'accès à l'ensemble des parcelles relevées plus haut, en « piqûre » depuis la route du Merley et les parcelles n^{os} 3130 et 3128 accueillent une entreprise.

L'ensemble du périmètre est actuellement sis en zone 5, à l'exception de la partie sud des parcelles n^{os} 7658 et 7639, sise en zone agricole, appartenant au domaine public et constituant la route de Laconnex et la rue de Bernex.

En cohérence avec les mesures définies dans la stratégie zone 5 de son Plan directeur communal (PDCom) 2ème génération, adopté le 28 octobre 2025 par le Conseil municipal et approuvé le 4 mars 2026 par le Conseil d'Etat, la commune de Bernex souhaite que la densification de ce secteur stratégique se fasse par cohérence, et de manière coordonnée et maitrisée.

Une modification des limites de zones est nécessaire pour permettre de concrétiser cet objectif *(cf. point 4 – Historique du dossier)*.

3. Objectifs du projet de loi

Le périmètre du présent projet de modification des limites de zones est identifié, dans le PDCom précité, comme un secteur de mutation en zone de développement 4B. Ce projet est ainsi motivé par la volonté de reconvertir les parcelles de l'îlot Malagnou et de constituer une image d'ensemble à l'échelle du groupe de parcelles.

Cette volonté de mutation s'explique par la localisation stratégique de ce périmètre. En effet, avec l'arrivée du tram 14 à Bernex Vailly, ce quartier situé en limite ouest du village de Bernex, se trouve désormais à quelques minutes à pied d'un axe de transport public stratégique reliant Bernex au centre-ville de Genève.

Le futur quartier de Vailly situé en contrebas représente un nouveau point d'attractivité avec de nouveaux commerces et services. Cette nouvelle vitalité est l'opportunité de créer une synergie avec les quartiers voisins et l'occasion de développer des logements à proximité directe de services et d'équipements nouvellement existants.

Le changement d'affectation permettra de requalifier ce secteur qui représente l'entrée ouest au village de Bernex mais aussi de valoriser et d'exploiter au mieux les terrains à bâtir existants. En effet, aujourd'hui, un tiers du périmètre, bien qu'affecté à de la zone villa, héberge des activités et des espaces de stockage de matériaux et machines. La mutation en zone de développement 4B permettra de valoriser ces terrains et de les mettre à disposition des habitant-e-s de Bernex pour de nouveaux logements.

La création d'une zone de développement 4B illustre la volonté de la commune d'intégrer ce futur nouveau quartier dans la continuité du tissu bâti existant. En effet, les bâtiments s'inscriront dans les mêmes gabarits que le quartier de Bernex Soleil, créant ainsi une gradation entre la zone villa et le nouveau quartier de Vailly.

Cette modification de zone permettra une densification harmonieuse, planifiée et respectueuse de l'identité de Bernex. Elle permettra également de

lutter contre la spéculation foncière en cours en proposant des logements abordables et une mixité des affectations.

Aujourd'hui, ce périmètre mute déjà mais de manière anarchique et non-conforme aux volontés communales. En effet, 3 villas mitoyennes sont en cours de construction (APA 328'447) dans le périmètre, pour lesquelles la commune avait formulé un préavis défavorable, écarté par l'office des autorisations de construire (OAC). Trois autres requêtes ont été déposées dernièrement (APA 340'611, DD 342'452 et DD 342'565) sur les parcelles n^{os} 3127, 3126, 3130 et 3128 : elles ont fait quant à elles l'objet d'un refus conservatoire selon les dispositions de l'article 13B LaLAT.

Ainsi, plutôt qu'une juxtaposition de projets ponctuels qui fragmentent l'espace, la zone de développement offre l'opportunité de concevoir un quartier cohérent, intégré au tissu villageois et destiné aux habitant-e-s de Bernex.

En résumé, le présent projet de modification des limites de zones permettra de passer d'une densification désordonnée et spéculative à la planification maitrisée d'un quartier de qualité.

4. Historique du dossier

Afin d'accompagner la densification de la zone villa (zone 5), le Grand Conseil a adopté, le 1er octobre 2020, une révision de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI ; rs/GE L 5 05) et de la LaLAT imposant aux communes l'établissement d'une stratégie d'évolution de leur zone villa. Désormais, les plans directeurs communaux jouent un rôle proactif dans l'identification de secteurs aptes à être densifiés. À cet effet, la commune de Bernex s'est dotée, dans son PDCom précité, d'une stratégie de densification de la zone 5.

Celle-ci indique non seulement quels sont les secteurs destinés à accueillir une densité plus importante en application de la dérogation permise par l'article 59, alinéa 4 LCI, mais aussi quels sont les périmètres que la commune envisage de faire muter par un changement de régime de zone. Ces mutations de zones s'inscrivent dans le respect des objectifs du plan directeur cantonal.

La stratégie zone 5 de la commune s'articule en trois principes :

– Les périmètres situés sur les franges agricoles et paysagères conservent une densité de maximum 0.3. Cette dernière permet le respect du vivant et des corridors écologiques existants.
– Les périmètres situés proches des cœurs de villages permettent un partage de l'espace entre nature et urbanisation avec une densité maximale de 0.48.

Cette dernière permet une densification douce et respectueuse notamment par la réalisation de constructions compactes et la mutualisation des usages.

– Finalement, les secteurs situés aux entrées/sorties de la commune de Bernex – dont fait partie le secteur dit « Malagnou » – sont destinés à muter. Stratégiquement situés proches de la desserte du tram, ces quartiers doivent faire l'objet d'une densification maîtrisée et cohérente et représentent l'opportunité de requalifier les entrées/sorties de villages tout en prêtant attention aux qualités existantes.

En décembre 2025, le Conseil municipal – sur proposition du Conseil administratif – a décidé d'ouvrir un crédit afin de procéder à une étude de faisabilité préliminaire pour l'élaboration du projet de modification de zone sur le « triangle de Malagnou ».

L'étude a permis d'établir les premières vérifications sommaires concernant les potentiels de densité (tests de densité) du périmètre, à partir de scénarios basés sur une image directrice sommaire, laquelle relève plusieurs paramètres à prendre en compte. L'image directrice, sous forme d'esquisse, introduisait notamment, en les localisant de manière indicative, les enjeux du PDCom suivants :

– la qualification des transitions entre domaines privés et publics,
– la contribution aux réseaux piétonniers et maillage des espaces publics,
– le maintien et le renforcement du maillage vert, structures arborées et des milieux favorables à la biodiversité,
– l'intégration des enjeux patrimoniaux.

Les tests de densité ont été abordés dans une recherche de conservation des valeurs paysagères du site et de respect des enjeux du PDCom. L'étude n'a ainsi donné lieu à aucune implantation bâtie définitive. Elle s'est strictement limitée à vérifier la faisabilité générale d'un projet dans le secteur, à savoir :

– comprendre l'ordre de grandeur d'une densification souhaitable et qualitative pour le périmètre (en appui sur les gabarits du quartier voisin Bernex-Soleil : rez + 2 étages + attique), soit les gabarits de la zone 4B.
– relever les éventuelles marges de manœuvres disponibles sur le site, selon la topographie, les géométries foncières et la végétation en présence.

Les résultats des tests de densité ont abouti à une fourchette d'indices d'utilisation du sol (IUS) de l'ordre de 0.6 à 0.8, témoignant de la pertinence d'une modification de zone vers de la zone de développement 4B pour préserver les valeurs du site.

La densification préconisée pour le périmètre reste modérée[1]. Il est prévu que son ampleur exacte, inscrite dans la fourchette pressentie par l'étude préliminaire, soit déterminée dans le cadre de l'élaboration d'un futur PLQ.

Dans le prolongement des réflexions initiées par le PDCom dans sa stratégie zone 5 et sur la base des résultats de cette étude préliminaire, le Conseil municipal a adopté le 16 juin 2026 une résolution à l'unanimité des membres présents afin d'inviter le Conseil administratif à transmettre ce projet au Conseil d'Etat en vue d'engager la procédure d'adoption de la présente modification des limites de zones.

5. Projet d'aménagement / situation future

En cohérence avec les mesures définies dans la stratégie zone 5 de son PDCom, la commune souhaite densifier ce secteur par le développement d'un nouveau quartier mixte, répondant aux besoins de nouveaux logements, de petites activités et équipements de proximité.

Le programme sera précisé ultérieurement, dans le cadre du développement du projet. Dans les grandes lignes, il comprendra des logements abordables et une certaine mixité des affectations répondant aux besoins de la vie de quartier : possibilité de développer des petites activités (par exemple : épicerie, café, …) et/ou équipements de proximité (par exemple : salle polyvalente, atelier de bricolage, réparation de vélo, …).

Le domaine public adjacent sera requalifié dans le cadre du développement du projet, tel qu'envisagé par les mesures de la stratégie zone 5 du PDCom (cf. mesures « A5 / II – Renforcer l'arborisation et la trame paysagère du domaine privé »).

6. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le présent projet de loi vise à mettre en œuvre les buts et principes de l'aménagement du territoire exposés aux articles 1 à 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700).

Conformément aux buts de l'aménagement du territoire (art. 1 LAT), le projet propose une utilisation mesurée du sol, en tenant compte des données naturelles, des besoins de la population et de l'économie. Il contribue en particulier à :

– Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti;

[1] Selon les orientations du PDCn 2030 et l'article 2A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD ; rs/GE L 1 35).

– Créer un milieu bâti compact ;
– Créer et maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques ;
– Favoriser la vie sociale.

De plus, le projet concrétise les principes suivants (art. 3 LAT) :
– Planifier les lieux de travail et d'habitation sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics.
– Prendre les mesures propres à assurer (…) des possibilités de densification des surfaces de l'habitat.
– Maintenir ou créer des voies cyclables et des chemins pour piétons.
– Assurer les conditions dont dépend un approvisionnement suffisant en biens et services.
– Ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres.

Le présent projet de modification des limites de zones correspond aux objectifs du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, et à ses trois mises à jour, en particulier la première, adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), le 18 janvier 2021. Il s'inscrit dans la logique des fiches A03 et A04 du schéma directeur du PDCn 2030 et de sa carte.

Son périmètre répond à la fiche de mesure A17, relative aux Grands projets, celui de Bernex faisant en outre l'objet de la fiche P04. Un grand projet (GP) ou un projet urbain prioritaire désigne un secteur stratégique de développement, qui contribue de façon particulièrement significative à atteindre les objectifs du plan directeur cantonal. Les GP et projets urbains prioritaires répondent notamment aux principes suivants : faire l'objet de développements denses à caractère urbain avec une densité différenciée en fonction du contexte (fiches A01 à A05), être situés à proximité des axes ou des nœuds importants de transports collectifs avec un programme tenant compte du niveau de desserte, ou encore permettre de développer substantiellement l'offre en logements, notamment d'utilité publique, en surfaces d'activités et en équipements publics, en veillant à un équilibre adéquat entre les affectations.

Les grands projets et les projets urbains prioritaires contribuent de façon significative à produire des logements, à préserver les espaces de nature, à construire des espaces publics de qualité, à développer la ville des courtes distances et à améliorer la mobilité. Les effets attendus sont la mise à disposition de terrains pour le logement, les activités, les équipements et les espaces publics, la mise en œuvre coordonnée de densification des zones constructibles et d'extensions sur la zone agricole, ainsi que la création de quartiers mixtes, denses et durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales, sanitaires et environnementales.

Approuvé par le Conseil d'Etat le 4 mars 2026, le PDCom prévoit une densification modérée par MZ (IUS à déterminer) à destination d'une affectation pouvant admettre une certaine mixité (ce qui est le cas pour la zone de développement 4B) : logements collectifs, petites activités, services et équipements de proximité.

7. Environnement

7.1 Coordination entre la procédure de modification des limites de zones et la prévention des accidents majeurs

Le périmètre du plan de zone visé à l'article 1 du présent projet de loi se recoupe en partie avec le périmètre de consultation d'une installation à risque au sens de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012 ; OPAM), à savoir un oléoduc.

Le but de l'OPAM est de protéger la population et l'environnement des graves dommages résultant d'accidents majeurs (par exemple décès, blessés). Pour satisfaire ce but, le risque doit être maintenu à un niveau acceptable selon les critères de l'OPAM. Ceci n'implique pas une inconstructibilité dans les périmètres de consultation mais une coordination entre l'aménagement du territoire et la prévention des accidents majeurs (coordination AT / prévention AM).

Entré en vigueur le 1er avril 2013, l'article 11a OPAM prévoit que les cantons prennent en considération la prévention des accidents majeurs dans les plans directeurs et les plans d'affectation (al. 1).

La mise en œuvre de l'article 11a OPAM prend plus particulièrement sens au stade des plans d'affectation spéciaux, tels que les plans localisés de quartier (PLQ) ou au stade des autorisations de construire. C'est en général à ce stade que le programme est défini (affectations, surfaces brutes de plancher, habitants, emplois, équipements). Au stade d'un plan de zone, dépourvu de

prescriptions particulières, il est impossible de déterminer si et dans quelle mesure un accroissement du risque peut résulter concrètement de ce plan.

En vue du processus ultérieur d'urbanisation du territoire concerné, il apparaît d'ores et déjà souhaitable que l'autorité cantonale de planification chargée de l'adoption des plans de zone, soit le Grand Conseil, indique aux autorités compétentes ultérieurement l'orientation générale de l'éventuelle pesée des intérêts qu'elles auront à effectuer sous l'angle de l'aménagement du territoire et des intérêts publics prépondérants en présence. Tel est l'objectif et le sens de l'article 3 du présent projet de loi. Il précise que *« la réalisation de logements, de petites activités et équipements de proximité peut être considérée comme un intérêt public prépondérant à privilégier dans les limites du droit fédéral en cas de pesée des intérêts à effectuer en application des dispositions pertinentes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 »*.

En l'espèce, suivant l'avis du service spécialisé, une évaluation du risque n'est pas requise au stade du plan de zone visé à l'article 1 en raison de l'état actuel des connaissances et de l'absence de projet d'implantation définitif. Elle s'avérera cependant indispensable au stade du PLQ pour valider les hypothèses d'implantation, lorsque le projet aura permis d'aboutir à une estimation plus précise du nombre de personnes prévues dans le périmètre de consultation.

La nécessité de prendre des mesures ainsi que leurs modalités seront discutées, le cas échéant dans le cadre des phases ultérieures (PLQ, requête en autorisation de construire).

7.2 Paysage, biodiversité et milieux naturels

Le principe « A5 / II – Renforcer l'arborisation et la trame paysagère du domaine privé » de la stratégie zone 5 du PDCom vise « *à assurer la qualité du patrimoine végétal et naturel sur le domaine privé. Le projet à la parcelle s'inscrit dans la trame paysagère ci-contre et participe à renforcer les qualités en présence. Il est le vecteur de l'identité de quartier et veille ainsi à :*

– *Assurer les qualités de la trame arborée et arbustive en accompagnement du réseau structurant de quartier, soit les chemins et allées à vocation d'espace public internes aux quartiers (épines dorsales structurantes), et des axes de circulation majeurs de la commune ;*
– *Préserver les espaces de jardin repérés en ce qu'ils représentent des espaces non bâtis, maillons des connexions paysagères et biologiques à l'interne des quartiers ; […]»*

Dans l'élaboration de l'étude préliminaire, l'image directrice – base des paramètres pris en compte dans les scénarios et tests de densité – reprend ce principe de préservation maximal de la trame végétale (arbres et haies vives existants).

Les résultats des échanges avec l'OCAN indiquent que :

– le patrimoine végétal en présence, qui comprend une diversité d'espèces feuillues, un bon volume de feuillage et plusieurs arbres d'avenir, relève d'enjeux internes au secteur de Malagnou (en termes de qualité de vie) ;
– plusieurs arbres le long de la route du Merley se trouvent dans un état de sénescence avancé et ne présentent à ce titre aucune valeur particulière (leur remplacement par des essences adaptées au changement climatique semblerait pertinent) ;
– quelques arbres majeurs se démarquent en tant que sujets « identitaires » des jardins privés ;
– l'intégration des parcelles du domaine public au périmètre de projet constitue un potentiel pour élaborer un projet de gestion des eaux pluviales.

Le patrimoine paysager sera pris en compte dans les planifications ultérieures, dans le respect des principes du PDCom et en coordination étroite avec l'OCAN.

Impliquant l'accès aux jardins privés, la commune de Bernex a décidé d'effectuer en collaboration avec les propriétaires privés, le relevé des milieux naturels ultérieurement à la présente procédure de modification de zone (dans le cadre de l'élaboration du futur PLQ).

La densité et l'affectation seront adaptées en cas de présence de milieux d'intérêt. Toutefois, les résultats de l'étude de faisabilité préliminaire (vérifications sommaires concernant les potentiels de densité – tests de densité – du périmètre dans le cadre d'une zone de développement 4B) semblent indiquer qu'une certaine flexibilité existe pour intégrer d'éventuels milieux protégés qui seraient révélés par les relevés, sans compromettre les objectifs de développement du secteur.

Cette capacité d'intégration devra néanmoins être confirmée lors des études ultérieures.

Les pesées des intérêts plus précises seront effectuées plus en détail dans le cadre de l'élaboration du futur PLQ.

8. Degré(s) de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4B créée par le plan visé à l'article 1.

9. Patrimoine

La villa de la parcelle n° 3126 est identifiée par le recensement architectural du canton (RAC) comme « Bâtiment d'intérêt secondaire ». La parcelle comporte en outre une végétation importante. L'éventuelle préservation de la villa et de son jardin sera évaluée dans le cadre du futur projet de PLQ.

Le périmètre est bordé le long de la route du Merley par une voie[2] inscrite à l'IVS d'importance nationale sans substance (itinéraire : GE 2 / tronçon : GE 2.1).

L'aménagement des chaussées, aujourd'hui relativement banal (stationnement, trottoirs en bitume), pourra traiter des enjeux de topographie de façon à contribuer à la qualité des espaces publics (thème des murs de soutènement, déjà présent plus en amont sur la route de Bernex).

10. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 4B de 22'793 m^2 selon le projet de plan N° 30310-507.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe : un exemplaire du plan N° 30310-507

[2] IVS – Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse / tracé sans substance : https://s.geo.admin.ch/rw9hhemffv7b