



# Les Cherpines se décident aujourd'hui

## L'avenir de Confignon est en jeu !

**Depuis 2011, le dossier des Cherpines a déjà représenté des milliers de documents et d'heures de travail. L'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC) a ainsi effectué un immense travail bénévole pour la population dans le seul souci de la sauvegarde de la qualité de vie à Confignon.**

Le périmètre du grand projet «les Cherpines» s'étend sur une surface d'environ 67 ha, partagé entre Confignon et Plan-les-Ouates (PLO), 9 ha de zone sportive pré-existante et 58 ha de terres agricoles déclassées en 2010.



Périmètre du site des Cherpines

Le grand projet des Cherpines comprend les secteurs Rolliet, Cherpines II (incluant la zone sportive et culturelle) et la zone industrielle «l'Ecoparc des Cherpines». Mis à part le PAV, c'est de loin le plus grand développement urbain dans le canton de Genève. Le périmètre est situé dans un lieu enclavé entre l'autoroute de contournement, la rivière renaturée l'Aire, l'éco-parc Confignon, la zone villas des Verjus et la zone industrielle ZIPLO. La distance entre la future place des Cherpines et les centres de Confignon et de PLO est d'environ 2 km.

Le projet sera édifié sur une plaine alluvionnaire, résultante du lac qui s'y trouvait il y a des milliers d'années et qui a laissé une nappe phréatique superficielle au retrait du glacier. Ces terres alluviales sont idéales pour l'agriculture mais elles risquent d'occasionner des problèmes techniques et des surcoûts importants aux constructions. C'est pour cette raison qu'un remodelage topographique (rehaussement) de 0,5 à 2m a été prévu. Nous pou-

vons déjà le constater avec l'arrivée du tram 15 qui circule sur un talus d'un mètre de hauteur.

### Historique

#### Référendum de 2011 contre le déclassement de l'entier du périmètre Cherpines

Dès 2008, une étude de faisabilité sur le potentiel du site a conduit à un Mandat d'Etude Parallèle (MEP) gagné par le bureau parisien FHY qui avait posé 2'000 logements. Ce chiffre fut vite porté à 3'000 logements par le Conseiller d'Etat Mark Muller, soit autant que la cité du Lignon.

Le déclassement de la zone agricole est combattu par un référendum dont la votation a eu lieu le 15 mai 2011, perdu avec un score de 43,4%. Pourtant, 60% des habitants des communes devant accueillir ce nouveau quartier s'étaient prononcés contre le déclassement des terres agricoles,

soit Confignon et Plan-les-Ouates tout particulièrement. Ce score est remarquable compte tenu des parties en présence: les citoyens contre les promoteurs et l'Etat et démontre qu'à l'époque, la population était déjà très sensible aux déclassements des terres agricoles. Aujourd'hui, ce déclassement ne serait probablement plus accepté par les citoyens. Le texte du référendum portait sur le déclasse-

ment d'un périmètre accueillant 3'000 logements, soit 7'500 habitants environ.<sup>1</sup>

**La population s'est donc exprimée sur un écoquartier à taille humaine fait de petits immeubles de logements et non pour une cité satellite!**

Le Plan Directeur de quartier (PDQ) accepté le 2.10.2013 mentionne quant à lui toujours



Le lac de la plaine de l'Aire est de retour – octobre 2024

3'000 logements. En novembre 2017, au moment du plan guide, une brochure de l'Etat fait mention de 4'000 logements, la densification de +30% étant passée par là. Aujourd'hui au stade de tout le quartier, nous en sommes à 3'800 logements soit environ 9'500 habitants, dont environ 2'800 de ces logements construits sur le PLQ II Confignon pour 7'000 futurs habitants (2500 log/6250 habit Confignon+300 log/750 habit. PLO).

### Densité du PLQ et des îlots

La densité sur tout le périmètre des PLQ (Indice d'Utilisation du Sol, IUS) est de 1.15 pour le Rolliet à Plan-les-Ouates et de 1.2 pour Cherpines II. Derrière ces IUS similaires se cache une réalité complètement différente au niveau des îlots de logements. Pour le Rolliet, l'indice de densité (ID = surface brute de plancher (SPB) / surface nette à bâtir) est de **1.5** mais pour Cherpines II l'ID monte à **2.5, donc 66% plus élevé!** Pour illustrer ces chiffres abstraits, si au Rolliet en moyenne les immeubles montent à rez + 4, aux Cherpines II, en moyenne, ils montent à rez + 7 étages!

Les îlots de logements au Cherpines II auront la même densité que le quartier des Grottes, situé derrière la gare Cornavin à l'hypercentre de Genève!

Pourquoi la densité des îlots de logements est-elle si élevée dans le secteur Cherpines II? La raison principale est que dans ce PLQ d'ensemble, il y a beaucoup de surfaces qui génèrent des droits à bâtir mais qui ne sont pas vouées aux logements: la moitié de la pièce D (2,5 ha pour la construction du centre sportif et culturel à PLO), 1.5 ha pour l'école et la crèche, les parcs, la place des Cherpines et la surface occupée par le tram qui rentre dans le quartier. **Quand le Département du Territoire dit vouloir construire un bout de ville, il faut le prendre très littéralement, un bout de ville haute et dense perdu dans la plaine de l'Aire**

*Attention: les chiffres du nombre de logements sont des estimations basées sur des SBP fixées dans les PLQ et une taille moyenne des logements de 100m2. La division des logements entre les deux communes dépendra des PLQ de détails. Ce PLQ d'ensemble à trous sur deux communes est très complexe. C'est un vrai casse-tête et il n'aurait jamais dû voir le jour!*

**PLQ Cherpines II à l'enquête: 32,51 ha, dont environ 25,88 ha sur Confignon et 6,63 ha sur Plan-les-Ouates. Ce PLQ comprend environ 1,5 ha pour l'école primaire de Confignon et ses équi-**



pements communaux (crèches, parascolaire et autres), et la réserve pour La Ruche. Il intègre également la 2<sup>ème</sup> partie du centre sportif et culturel

### Problèmes nombreux, réponses lacunaires

A noter que c'est la première fois qu'un PLQ d'ensemble est utilisé à Genève depuis la modification de la loi LGZD.

Après la présentation publique du 8 octobre dernier à Confignon, d'importantes questions restent sans réponses. Ce PLQ d'ensemble comprend sept îlots, dont deux îlots hébergeant l'un, l'école secondaire II et l'autre, le centre sportif et culturel. Ces derniers avaient déjà fait l'objet d'articles dans les journaux relatant les résultats des Mandats d'Etudes Parallèles (MEP).

La présentation des cinq îlots de logements restants s'est limitée à quelques images des espaces publics prévus, car à ce stade seuls les droits à bâtir et les routes ont été définis. Les images illustrant de futures constructions n'existent tout simplement pas pour les îlots de logements.

Lors de la présentation publique du 8 octobre, même si le financement des infrastructures par la commune de Confignon représente l'un des plus gros enjeux

de ce PLQ, le magistrat M. Antonio Hodgers, visiblement irrité, a rabroué les habitants qui posaient des questions sur le financement et a carrément refusé de répondre aux questions des associations sur l'environnement.

Pour les habitants de Confignon, il y a également une certaine ironie, voire une dichotomie, de se voir présenter par Plan-les-Ouates un centre sportif et culturel pharaonique de 4,8 ha chiffré à 250 millions, alors qu'en même temps, Confignon n'a pas les moyens nécessaires pour financer les équipements publics obligatoires pour les 2'500 logements à bâtir sur son territoire, chiffrés à environ 200 millions.

Comme relaté plus haut, le PLQ d'ensemble « à trous », mis à l'enquête publique le 11 octobre 2024, laisse les 5 îlots de logements vides et chaque pièce urbaine donnera lieu à un PLQ de « détails ». De plus, le règlement du PLQ d'ensemble impose un mandat de type MEP pour l'avant-projet, procédure à haut degré de confidentialité permettant de recueillir plusieurs variantes de projets en parallèle. Chaque îlot aura donc sa propre dynamique car élaborés par différents professionnels et construits à des périodes différentes, ce qui ne permettra ni la cohérence, ni



Périmètre du PLQ Cherpines II



l'homogénéité requises pour ce genre de quartier. La confidentialité imposée par le Mandat d'études Parallèle ne permettra pas de vraies concertations avec les habitants et les associations.

**C'est pourquoi, s'opposer devient une nécessité pour ne pas signer un chèque en blanc pour la suite.**

## Financement

### Les infrastructures du quartier

Les investissements de plus de 200 millions de francs pour les infrastructures aux Cherpines à charge de la commune (routes, canalisations, école primaire etc), sont démesurés pour une commune de 4'600 habitants. De plus, Confignon n'a toujours pas fini de rembourser les dettes liées aux investissements pour le quartier de Cressy, construit entre 2000 et 2010.

A partir de là, la commune va certainement accumuler d'autres dettes en rapport avec la construction des Cherpines mais également du futur quartier de Vuillonex prévu presque simultanément. Considérant les finances communales, est-ce une bonne idée de construire deux quartiers presque en même temps ?

La dette résultant de la construction du quartier des Cherpines pèsera lourd sur les habitants actuels et sur les générations futures. Et ceci sans tenir compte de l'aspect social qui sera aussi coûteux avec un tiers de logements sociaux et les dépenses pour le parascolaire et les crèches.

Les premières planifications financières montrent que les revenus fiscaux du quartier ne suffisent pas pour couvrir les dépenses liées aux prestations aux habitants, malgré l'apport des autres communes via la péréquation financière. Même dans la durée, le quartier ne sera pas autoporteur financièrement, Confignon s'appauvrit et les habi-



Brochure 2011 Etat de Genève

tants actuels risquent de voir leurs impôts augmenter.

Malheureusement, la zone industrielle des Cherpines que Confignon souhaitait pour augmenter ses revenus fiscaux ne remédie pas au problème puisque les entreprises qui s'installent n'ont pas une forte valeur ajoutée et le nombre d'emplois est plus faible que prévu.

### Investissements obligatoires sans possibilité de financement - Vers une faillite annoncée de la commune ?

Pourquoi Confignon n'a pas la capacité financière d'investir plus de 200 millions de francs pour les équipements publics du quartier des Cherpines :

1. Son budget annuel s'élève à 18 millions de francs et l'endettement actuel se situe encore à 13 millions de francs, suite à la construction du quartier de Cressy. A compter de 200% des revenus de la commune, un endettement est jugé comme critique. Les banques prendront également en compte la caution

de Confignon de 39 millions de francs à sa fondation du logement. Ainsi, il se peut qu'un montant de seulement 22 millions sur 200 millions puisse être emprunté par la commune de Confignon.

2. Pour le reste, les communes doivent d'abord construire et préfinancer les investissements avant de pouvoir bénéficier des subventions du Fonds Intercommunal de Développement Urbain (FIDU) de manière échelonnée. Ces subventions représentent 34 millions de francs sur les plus de 200 millions à investir: CHF 7'000 par logement (2500 logements à Confignon), CHF 700'000 par classe de l'école primaire (24 classes) et CHF 50/m<sup>2</sup> pour les espaces verts (env. 25'000 m<sup>2</sup> sur Confignon).
3. Une autre source de financement est la taxe d'équipement due par les promoteurs quand l'autorisation de construire entre en force (LGZD art 3A). Cette taxe couvre maximum 75% des coûts des routes et canalisations. Des années, voire des décennies peuvent s'écouler entre l'adop-

tion du PLQ d'ensemble et les autorisations de construire. Dans cet intervalle de temps, la commune de Confignon sera obligée de construire les canalisations et les routes pour connecter les premières constructions, comme l'école secondaire II. Aussi l'école primaire doit être réalisée en concomitance avec les premiers logements.

Pour anticiper ces problèmes financiers bloquants, le Conseil Administratif de Confignon a sollicité le Conseil d'Etat pour obtenir un financement exceptionnel pour ce projet exceptionnel (sur ce point, même le Conseil d'Etat est d'accord). Selon les communications au Conseil Municipal, le Conseil Administratif a sollicité une réunion urgente le 15 février 2024, puis en juin et en septembre. Une séance était fixée le 26 septembre pour présenter les résultats du planificateur financier. Contrairement à ce que M. Antonio Hodgers a affirmé le 8 octobre dernier, les services communaux et cantonaux travaillent donc bien ensemble depuis longtemps sur les problèmes de financement.

## Centre sportif et culturel – Plan-les-Ouates – la pièce D

Depuis le début, le centre sportif et culturel est présenté comme étant d'une importance cantonale, voire régionale (voir PDQ, et MEP du projet<sup>2</sup>) par le canton et la commune de PLO. Pourquoi alors ces terrains n'ont-ils pas été déclassés comme la loi le prescrit en zone d'équipements publics sans droits à bâtir? Cela aurait permis de moins densifier les îlots de logements sur Confignon (moins 300 logements). La réponse se trouve dans le PDQ, «les autorités s'engagent dans la zone 3 à garantir l'équité de traitement entre les propriétaires concernés, de permettre les reports de droits à bâtir, fixer des règles de priorité pour le report des droits à bâtir et permettre le bonus aménagement». Dit plus simplement: offrir le même prix d'achat pour tous les propriétaires sur tout le périmètre des PLQ Rolliet et Cherpines II.

La construction de ce centre sportif et culturel part d'une bonne intention, mais il est tellement gigantesque qu'il risque de générer beaucoup de trafic et de nuisances (bruit nocturne, parking sauvage ou pollution lumineuse). Aussi, le centre se trouve directement entre les quartiers du Rolliet et celui des Cherpines, prédisant une cohabitation conflictuelle à l'avenir.

### Environnement

Les impacts environnementaux de ce nouveau quartier risquent d'être très importants sur la rivière l'Aire et son écosystème. En effet, la pression humaine de 10'000 personnes supplémentaires pourrait être néfaste pour l'environnement, alors que l'image directrice et la protection de l'Aire promise ne sont toujours pas entrés en force. Les deux sanctuaires demandés conjointement par ASC/WWF pour protéger la faune et la flore sauvage n'ont toujours pas été créés. Cette créa-



tion aurait permis de remplacer la réserve des «Bosnailles» du WWF détruite par la renaturation. Dans sa réponse à la motion M2678 «**pour un plan de protection de l'Aire et de ses rives**» encadrée

par une loi, le Conseil d'Etat a en effet botté en touche. Concernant les Cherpines, nos associations avaient pour cela demandé deux zones tampon et une distance de construction de 100 m depuis la rivière, ce que le Département du Territoire a pour l'instant refusé dans le PLQ. La limite des constructions est à 70m de la rivière et à 50m de la zone forestière.

### Protéger le vallon de l'Aire<sup>3</sup>

Vous l'aurez compris, les enjeux aux Cherpines sont nombreux, sachant que ce nouveau quartier, presque une nouvelle ville, située au bord de la rivière, doit générer ses propres espaces verts plutôt que de considérer que l'Aire et ses environs font partie du périmètre bâti des Cherpines. La collectivité a pourtant déjà investi entre 80 et 100 millions pour la renaturation de l'Aire qui a été plébiscitée par le public et les experts puisqu'elle a obtenu de nombreux prix, notamment le prix du Paysage du Conseil de l'Europe remis le 10 juin 2021. Qu'advient-il de ces espaces avec 10'000 habitants supplémentaires et des immeubles si proches?





## Mobilité aux Cherpines – l'enfer

Le quartier des Cherpines sera construit dans un véritable cul de sac pour la mobilité qui, pour se libérer, risque de détruire le vallon de l'Aire et ses alentours, si précieux pour nos concitoyens.

En prenant connaissance de l'Etude d'Impact Environnemental (EIE phase 1), document intégré à l'enquête publique, la réflexion de nos associations est de dire que le quartier des Cherpines se veut durable mais que son pourtour ne le sera pas car fortement impacté par l'augmentation du trafic. Voici quelques chiffres trouvés dans le document: à l'horizon 2030, le trafic journalier généré par le PLQ d'ensemble sera d'environ 10'650 véhicules par jour (uv/j) sans compter la zone industrielle. Le trafic sur la route de la Galaise atteindra 18'300 uv/j (+26% par rapport à l'état sans projet). Sur la route de Base, le trafic atteindra 19'500 uv/j (+13%) et sur le chemin des Mattines, 18'450 uv/j (+12%). Le chemin des Charrotons sera déplacé de 40 mètres à l'Ouest par rapport à sa situation actuelle et sera complètement réaménagé pour accueillir à terme un trafic de + de 6'000 uv/j.

Dans le PLQ, nous avons également découvert les conditions exigées pour le phasage de la construction :

- Une nouvelle ligne de bus tangentielle Bernex-Cherpines-Lancy-Bachet et l'élargissement complet de la route de Base à 2x2 voies-mise en place 2030.
- Une nouvelle ligne de transport public tangentielle sur l'axe Aéroport-Cherpines-Bardonnex (transport par câble ou alternative) mise en place 2035.

La prolongation du chemin de Praléta et l'installation d'un téléphérique ont été combattues jusqu'au Grand Conseil<sup>4</sup> par les habitants et notre association, ces projets ni



Le vallon de l'Aire

approuvés, ni financés engendraient d'énormes dégâts dans le vallon de l'Aire et sa rivière.

Pendant la phase de construction, le rapport de gestion des matériaux d'excavation, annexé au PLQ prévoit entre 264'000 et 395'000 m<sup>3</sup> de matériaux à évacuer car en raison de la prédominance de matériaux limoneux, saturés en eau à faible profondeur, le potentiel de valorisation des matériaux excavés est très limité. Jusqu'à 40'000 camions de terres qui vont se faufiler entre le trafic déjà très dense. Pour l'instant les routes d'accès au chantier sont problématiques: certaines sont bloquées par le tram (Galaise et Mère-Voie) d'autres sont inadaptées aux poids lourds (chemin du Pont du Centenaire) ou saturées (Route de Base).

Cet été, pour construire le centre provisoire pour les réfugiés (nous l'appelons dans la région « les

mille pieux»), les autorités ont voulu faire passer, dans les deux sens, des camions de chantier de 40 tonnes sur des petits chemins dans la zone agricole où il est impossible de se croiser. Ce fut chaotique !

Un plan de mobilité pour la phase des travaux avec la circulation des camions de chantier s'avère indispensable mais le PLQ n'en fait aucune mention !

### Education

#### **10'000 habitants, voire plus et pas de cycle d'orientation !**

Pour Cherpines II, une école primaire de 24 classes (16 classes dans le projet initial combattu par la commune et les associations) est prévue avec la possibilité d'avoir 6 classes provisoires en plus. A noter que le DIP n'accepte pas des écoles plus grandes que 24 classes.

Aucun cycle d'orientation (CO) n'a été envisagé pour les habitants des Cherpines et le CO des Voirrets étant déjà complet, les élèves doivent se rendre au cycle prévu à la Goutte de Saint-Mathieu, à 3 km des Cherpines, mais curieusement à 200 m du cycle existant de Vuillonnex. Comment justifier ce manque de planification qui va obliger ces adolescents à penduler jusqu'à Bernex? Madame Anne Hiltbold a relevé lors de la présentation du 8 octobre dernier l'importance de l'éducation, mais qu'il est «très compliqué de prévoir un nouveau cycle», alors qu'on arrive à prévoir un quartier de 10'000 habitants! Elle est où la ville du quart d'heure si chère à M. Hodgers?

### Nouvelle image du PLQ Cherpines

#### **Le dialogue entre associations et promoteurs est-il possible ?**

Les associations, déçues par les futurs bâtiments du Rolliet et

confrontées à un PLQ à trous et sans image, ayant remarqué que le Département du Territoire campait sur ses certitudes et ses positions, ont approché les promoteurs pour savoir s'il était possible de réaliser une image directrice du PLQ Cherpines II, proche de leur vision de l'harmonie, de l'homogénéité, intégrant la protection de la rivière et un environnement naturel. Après plusieurs rencontres, y compris avec les architectes urbanistes engagés pour créer ce projet, l'image a été présentée le 11 octobre 2024 aux associations membres de Cherpines Autrement dont font partie l'ASC, l'ANPVA et Sauvegarde Genève.

Cette nouvelle image valorise l'identité naturelle du site, ouvre les îlots, fait entrer l'Aire et la forêt au cœur du quartier et non le contraire. Près de l'Aire sont envisagés des immeubles bas de 2-3 étages maximum. Plus on avance vers la route de Base, plus les bâtiments sont hauts (5,6 et 7 étages). Seul bémol : pour réaliser la densité moyenne élevée et les SBP autorisées par le PLQ, une tour est prévue au centre, qui reste encore à discuter car est-il opportun de construire une tour loin du centre-ville, qui pourrait renforcer l'image d'une cité satellite ?

Une autre question vient à l'esprit : il se passera peut-être une ou deux décennies avant que les immeubles proches de l'Aire soient construits.

Comment être sûr que les autorités du moment tiennent compte de l'image de 2024 ?

L'ASC est très surprise de constater qu'il est possible de dialoguer avec les promoteurs qui offrent une image du PLQ Cherpines II, certes encore à travailler, alors que le Département du Territoire nous laisse sur un PLQ à vide. Cette image sera présentée prochainement aux autorités. Qu'advient-il d'elle ?

### Conclusion

**La validation du PLQ Cherpines II par Confignon engage la commune financièrement, socialement et économiquement pour des générations et impactera l'environnement et les habitants actuels à tous points de vue.**

Le changement climatique avec ses canicules et ses pluies abondantes, la crise de la biodiversité nous poussent à revoir le modèle de développement urbain actuel pour augmenter la qualité de vie dans les quartiers et trouver un juste équilibre avec l'environnement. Pour incorporer les prévisions climatiques à venir et ses conséquences, il serait judicieux de limiter les ouvrages en béton, baisser la densité pour prévenir des îlots de chaleur et laisser circuler l'air pour ventiler les pièces urbaines naturellement. Construire autrement, et éviter autant que possible l'artificialisation des sols. L'horizon de construction, 2030-2045 exige

que le quartier des Cherpines soit un quartier zéro carbone, basé sur les dernières approches d'énergie et ressources renouvelables, ce qui n'est pas prévu dans le PLQ.

La proximité inhabituelle des activités industrielles ou des grands équipements générant des nuisances aurait dû être reconsidérée par rapport à la nouvelle politique du bruit du canton 2021. La création d'un quartier enserré sur deux côtés par des zones industrielles ne répond pas aux aspirations ni au respect des normes environnementales. Le manque de transition entre zone industrielle, logements et centre sportif et culturel, des programmes collés ensemble, provoqueront de nombreuses nuisances aux habitants et de possibles conflits dans le futur.

Enfin, un PLQ à trous mis à l'enquête publique ne permet pas aux habitants de se prononcer en toute connaissance de cause. En organisant des Mandats d'Études parallèles (MEP) d'une haute confidentialité, les prochaines étapes limiteront les possibilités de concertation.

Contre toute attente, le Conseil administratif de Confignon a donné un préavis positif au PLQ, assorti de 25 conditions non divulguées publiquement malgré leur promesse. Certaines ont été supprimées depuis lors. Dans un PV de la commune de Plan-les-Ouates du 28 mai 2024, il est rapporté que « ces remarques remettent parfois en question l'entier des documents ». Les négocia-

tions entre les communes et l'Etat continuent dans la plus grande discrétion sans les associations, ni les citoyens.

S'il en était autrement, l'Etat ne respecterait pas le principe de la « Primauté du Vivant » qui servira de base au PDC 2050. Face aux réalités des conséquences d'un climat en constante mutation, les villes doivent se réinventer pour s'adapter aux phénomènes climatiques extrêmes à venir. Alors que ce quartier ne sera habité au mieux qu'en 2035-2040, l'Etat se base encore sur des préceptes dépassés qui feront des Cherpines un quartier du passé et non de l'avenir. ■



Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC)  
Margareth Robert-Tissot  
Présidente  
Astrid Sonnevile-Dings  
Vice-Présidente

Lien newsletter spéciale Cherpines:  
<https://www.asconfignon.ch/>

<sup>1</sup> brochure de vote 2011 et FAO du 31.08.2012

<sup>2</sup> <https://amenagementplo.ch/projet-les-cherpines/#historique>

<sup>3</sup> <https://www.ge.ch/document/vallon-aire>

<sup>4</sup> PL 12296 déposé le 21 mars 2018, refusé le 9 avril 2019 par le Grand Conseil et Motion 2022 31.08.2011-13.06.2012