

## **Historique du nouveau quartier de Lancy-Pont-Rouge D'un urbanisme de valorisation à la création d'un nouveau cadre de vie**

### □ **La planification (grande échelle) du quartier se comprend à travers une gouvernance multiple et protéiforme**

- La gouvernance ferroviaire (CODIR et COPIL CEVA)
- La gouvernance des sociétés de valorisation (PLQ et plus-value foncière)
- La gouvernance des Interfaces CEVA (programmation et opérationnelle notamment pour les espaces publics autour des haltes et gares du LEX)
- La gouvernance opérationnelle du développement urbain.

### □ **2001 - Etude de faisabilité** sur le secteur « Gare la Praille ».

### □ **2002 - Protocole d'accord du 26 avril 2002 du CEVA**

Le principe général d'une mise en valeur des terrains qui bénéficiera au financement du CEVA est indiqué dès le protocole d'accord du 26 avril 2002 (1.1), qui identifie les sites de valorisation de Lancy-Pont-Rouge, des Eaux-Vives et de Chêne-Bourg.

Un protocole d'accord est conclu le 26 avril 2002, protocole qui réinterprète l'exécution de la convention du 7 mai 1912 concernant l'établissement et l'exploitation d'une ligne de raccordement entre la gare de Cornavin et celle des Eaux-Vives, et la remise, aux Chemins de fer fédéraux, du chemin de fer des Eaux-Vives à la frontière nationale près d'Annemasse (projet CEVA)

Il contient plusieurs articles relatifs au mécanisme de financement de la ligne ferroviaire par le biais des plus-values qui seront dégagées des mises en valeur des terrains propriété des parties (Canton + CFF) aux abords des gares.

#### Article 8 : Lancy-Pont-Rouge

- **1 - Les CFF et le Canton voueront leurs meilleurs efforts à l'aboutissement des procédures d'affectation du sol** qu'implique le projet des CFF de mettre en valeur une partie des terrains actuellement sis en zone ferroviaire et dont ils sont propriétaires dans le périmètre de la gare de la Praille ; ils s'efforceront de mettre sur pied en commun un projet de mise en valeur de ces terrains. **La plus-value obtenue bénéficiera à la réalisation de la liaison ferroviaire.**
- 2 – Le tiers de la plus-value, qui sera réalisée consécutivement à l'aboutissement de ces procédures, sera porté par les CFF au crédit du Canton dans les comptes des travaux de construction de la ligne de raccordement.
- 3 – La plus-value, dont seront déduites les impenses nécessaires à sa réalisation sera réputée réalisée dès la cession par les CFF des terrains dont ils sont propriétaires, ou dès le début des travaux de construction sur les terrains sur lesquels ils auront constitués un droit de superficie au profit d'un tiers ou dont ils assureront eux-mêmes la mise en valeur.

### □ **2003 – Création de la SOVALP : société de valorisation de Lancy Pont Rouge**

Des sociétés de valorisation (les SOVAX) ont été créées pour chacun des sites identifiés dans le protocole de 2002 : SOVALP les 15 janvier/10 février 2003, SOVACB (Chêne Bourg) les 30 mars/20 avril 2005 et SOVAGEV (Eaux Vives) les 22/24 novembre 2005.

□ **2003 - Etudes sectorielles**

- ✓ Analyse des risques d'accidents majeurs (OPAM)
- ✓ Transports et circulation
- ✓ Paysage
- ✓ Etude économique de marché
- ✓ Géotechnique
- ✓ Pollution des terrains
- ✓ Evaluation stratégique des impacts sur l'environnement

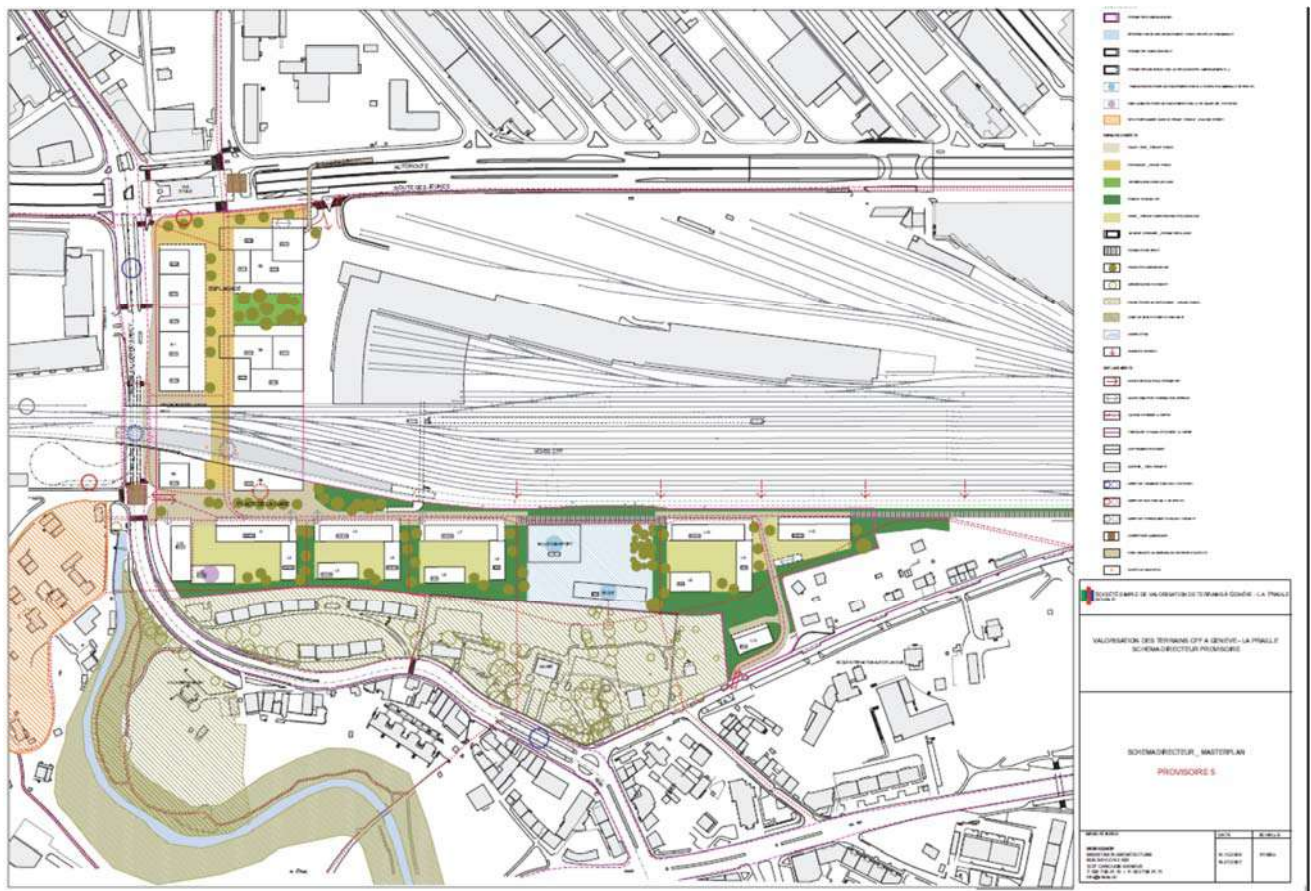
□ **2004 - Concours d'idées**

Evaluation environnementale des 17 projets rendus, évaluation, choix et recommandations au jury et aux mandataires des projets retenus

□ **2005 - Mandat d'études parallèles**

Définition des critères d'évaluation, évaluation des 3 projets retenus suite au concours d'idées, évaluation, choix et recommandations au comité d'évaluation et au mandataire retenu.

□ **2005-2007 - Elaboration du Masterplan**



□ 2007 – SOVALP : protocole foncier

Le 31 octobre 2007, un protocole foncier CEVA entre le Canton et les CFF (1.2) précise les modalités des emprises foncières et la mise en valeur des terrains des trois sociétés de valorisation.

□ 2008-2010 - Elaboration et adoption PLQ 29'583 Activités

**LÉGENDE**

**Aménagement**

- Perimètre de validité du plan
- Perimètres d'occupation maximum des constructions projetées
- Le tracé envisagé est indiqué sur le plan
- Affectation : activités commerciales et/ou administratives
- Voies envisagées des transports en commun
- Accès des véhicules d'intervention
- Accès au parking souterrain : étude destinée aux sorties du sous-sol
- Lignes pédestres (servitude de passage public à pied et à vélo)
- Construction
- Espaces préconisés publics (accès aux véhicules d'intervention et de livraison seront autorisés)
- Aire de stationnement (places, places dotées et sécurisées)
- Plantation nouvelle
- Engagement et plantation en pleine terre

**Notes**

La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 10380 m<sup>2</sup> (parcelles commerciales : 3300 m<sup>2</sup>, activités administratives : 7080 m<sup>2</sup>), soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2,08 maximum.  
Toutes les règles ci-dessus s'entendent du périmètre pourtour compris des murs.

Taux de parking en sous-sol : 410 places voitures  
Activités : 133 places employées  
TOTAL : 1247 places

Taux de parking des deux-roues (en surface, en sous-sol ou au rez-de-chaussée des bâtiments) :  
Activités : 182 places  
Gare : 75 places  
TOTAL : 257 places

L'accès des véhicules depuis la route des Jeunes devra être coordonné avec le réaménagement de cette dernière, en accord avec la Direction générale de la mobilité (DGM).

Les voies d'accès des véhicules d'intervention seront conformes à la directive N° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, régulation et intervention des sapeurs-pompiers (R 4.05.21).

Les aménagements pour l'accès des véhicules d'intervention seront étudiés.

Les aménagements relatifs aux services de transport en commun (vélo, bus, tramway) et les autres de planification devront se conformer notamment aux directives de la Direction générale de la culture et du paysage (DGCVP). En cas de future planification, ces dernières devront être appliquées par la création de zones de planification et leur construction devra être conforme à la DGCVP des demandes en autorisation de construire. Les espaces libres de construction doivent rester non couverts.

1.1.30 - art. 1.8.6 - La voie d'accès envisagée, notamment comme par le service compétent, devra constituer un espace public par un plan local de quartier constitué en motif d'intérêt général (sauf en cas de projet de construction à usage de logement) dans une zone d'habitat. La surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum sans que résulte de la cette application du plan.

**Éléments de base du programme d'équipement**

L'habitation et la gestion des eaux doivent impérativement être réalisées conformément à l'étude du bureau B+C Ingénieurs SA, voir notamment :  
Eaux usées, plan n° 4-V3 (05.02.2007, modif. 23.08.2007) ; Eaux pluviales, description, plan n° 18 (27.01.2007) ;  
Eaux pluviales, F+R et S, plan n° 28 (27.01.2007) ; Eaux pluviales, F+R et S, plan n° 38 (27.01.2007) ;  
Pluviales de l'arrondissement de Lancy (12.06.2007).

Eaux usées existantes / Eaux usées existantes  
Eaux usées projetées / Eaux usées projetées

Emploi maximum des espaces et travaux de végétation - voir plan n° 18 (27.01.2007) d'un concept de gestion spatiale des eaux pluviales, entre dans le schéma directeur des eaux pluviales (S+D) (Janv. 2007).

Emploi maximum de la densité au bâtiment public (groupement au profit des piétons et des cycles).

Une passerelle reliant deux des 100 bâtiments pourra être ajoutée.

Les dimensions minimales de passage sous-voies seront de 3m de largeur et 3m de hauteur sous plafond.

Le tracé des constructions et l'usage de la voirie sous-voies est illustré au plan n° 38 (27.01.2007) de la Direction générale de la culture et du paysage (DGCVP).

Les constructions devront être équipées de ventilation contrôlée, à l'aide de systèmes filtrants posés en toiture, et de fenêtres à double vitrage.

**Éléments figurant à titre indicatif**

- Bâtiments dans la demolition et prévu
- Végétation à abattre

**RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE**  
DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
Direction générale de l'aménagement du territoire

**LANCY**

Feuille cadastrale n° 42  
Parcelle n° 3177

**Plan localisé de quartier**  
PONT-ROUGE ; GARE CEVA ; ROUTE DES JEUNES

Le PLQ a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) première étape, au sens de l'article 10 LPE.

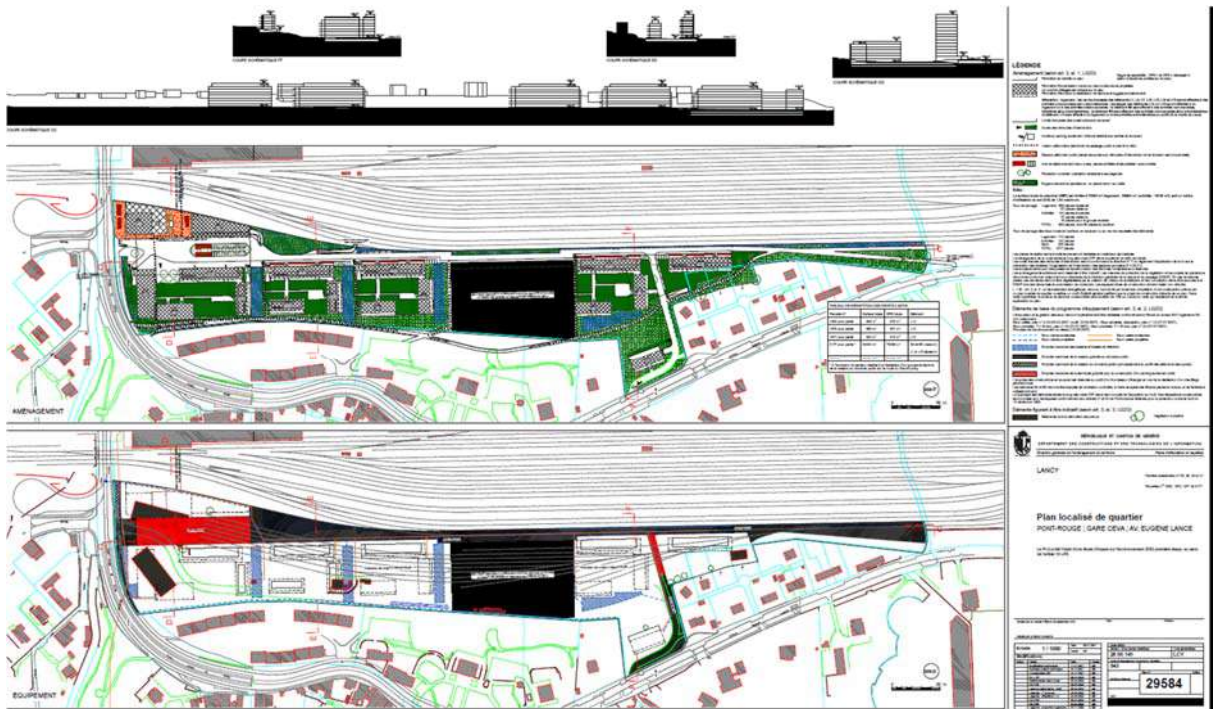
Approuvé par le Conseil d'Etat le 20 septembre 2010

Approuvé par le Conseil d'Etat

Échelle	1 / 1000	Date	04.02.2007	État	04.02.2007
Modifications		Date		État	
1		04.02.2007	04		
2		17.01.2007	04		
3		14.01.2007	04		
4		14.01.2007	04		
5		28.01.2007	04		
6		28.01.2007	04		
7		28.01.2007	04		

Numéro de plan	28 00 052 - 28 00 141	État	LCY
Numéro de plan	543	État	
Numéro de plan	29583	État	

## □ 2008-2010 - Elaboration et adoption PLQ 29'584 Logements



## □ 2011 – Convention de financement du CEVA et identification des plus-values issues des SOVAX

La convention de financement de CEVA du 14 novembre 2011 (1.3), fixe d'une part le cadre en indiquant l'exigibilité des plus-values foncières résultant de l'entrée en force des plans localisés de quartier des gares de Lancy-Pont-rouge, des Eaux-Vives et de la halte de Chêne-Bourg et d'autre part articule un montant de **177 514 000 F**, qui est un objectif cible minimum.

Tableau de répartition des plus-values foncières

	Part Canton GE	Part CFF I	Total
<b>SOVALP</b>	56 600 000	83 800 000	140 400 000
<b>SOVAGEV</b>	6 854 100	8 259 900	15 114 000
<b>SOVACB</b>	15 782 800	6 217 200	22 000 000
<b>Total</b>	<b>79 236 900 F</b>	<b>98 277 100 F</b>	<b>177 514 000 F</b>

## Le cas particulier de Lancy-Pont-rouge

Particulier, d'une part parce que c'est le seul site où les CFF étaient propriétaires des terrains autour de la gare. D'autre part, c'est la seule société de valorisation qui a fait l'objet d'une « convention de plus-value » conclue les 20 juin et 3 juillet 2012.

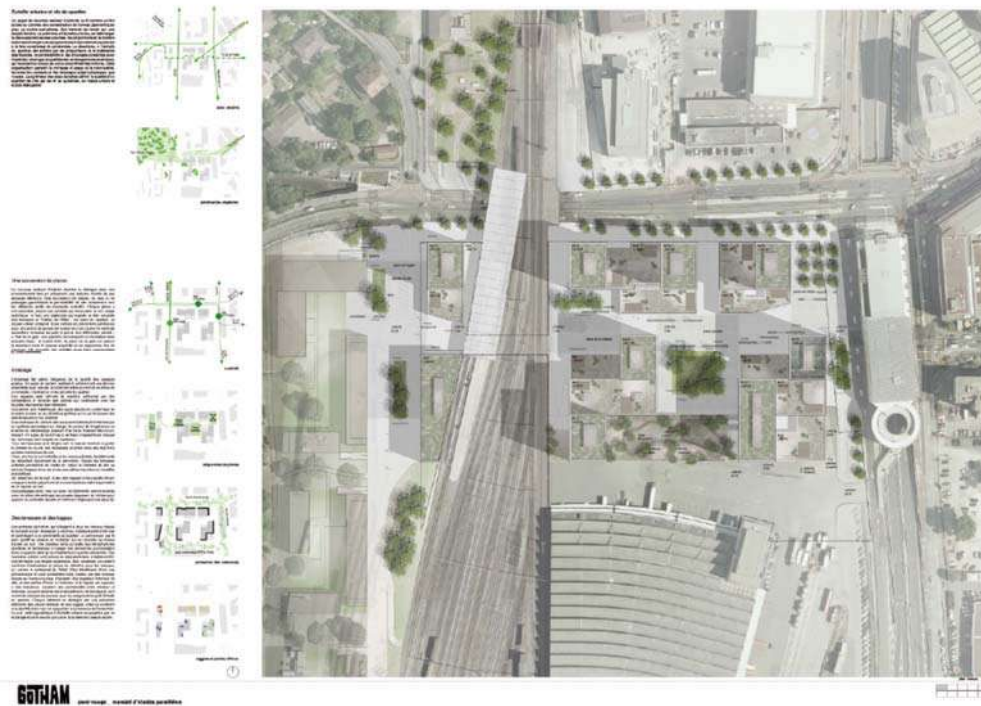
On distingue deux secteurs, qui ont fait chacun l'objet d'un plan localisé de quartier :

- Le secteur sud (situé entre la gare et l'Etoile, PLQ n° 29583), pour lequel les CFF resteront propriétaires, déclassé de zone ferroviaire pour devenir une zone ordinaire destinée à accueillir 110'000 m<sup>2</sup> d'activités. CFF et Canton ont arrêté la plus-value globale réalisée sur cette partie à un montant forfaitaire de 112'200'000 F, donnant lieu à une plus-value pour l'Etat de 47'200'000 F qui sera versée sur le compte Etat auprès de CEVA, en cinq tranches au maximum, en fonction de l'avancement de la réalisation des bâtiments.
- Le secteur nord (situé entre la gare et les coteaux de Lancy, PLQ n°29 584), pour lequel le Canton va acheter le terrain classé en zone ferroviaire aux CFF, terrain nécessaire pour développer 60'100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher et une surface de 9'823 m<sup>2</sup> affectés à un groupe scolaire. La valeur du terrain prévu d'être vendu par les CFF est de 5'345'000 F avant déclassement. Le prix de vente a été estimé pour du logement en zone de développement à 33'556'500. Il résulte de cette transaction une plus-value de 28'211'500 F, correspondant au prix de vente total moins la valeur du terrain avant déclassement, dont le tiers de 9'403'833 sera versé sur le compte Etat auprès de CEVA.

#### □ 2011 - Concours suivi d'un MEP

Concours d'architecture du projet immobilier CFF avec les espaces publics du quartier d'activité, de la gare, ainsi que la place de Pont Rouge.

Projet lauréat : Gotham (Pont 12, EDMS etc.)





23



26

Suite aux recommandations du jury, un nouveau tour est organisé pour le développement du projet d'espace public avec Radershall Partners sur l'ensemble du site. Apparition du ruban de pierre et d'une nouvelle ambiance de la place de Pont Rouge.



Le projet d'espace public, sous pilotage du Canton de Genève (Office de l'urbanisme) avec une délégation de MO de la Ville de Lancy pour la place de Pont Rouge, va progressivement conforter la recherche d'une ambiance de convivialité avec la confirmation de trois alignements de Sophora, l'implantation d'une fontaine et un mail piéton de 11 mètres le long des bâtiments de logements.

Ce projet comprend également la requalification des trottoirs de la route du Grand Lancy (devant B1 et les Ports Francs) avec l'implantation en fosse continue de micocouliers et le réaménagement des espaces le long de la route des Jeunes.

Ce projet est une mesure du Projet d'Agglo 1 (mesure 10.3 : réaménagement des interfaces multimodales) et bénéficie d'une subvention de la Confédération (40%).

Enfin, le Canton OU après de longue négociations avec les CFF à commander et financer par une loi spécifique (L11 673) des mesures conservatoires dans le talus ferroviaire qui doit nous permettre d'éviter celui-ci (à horizon PAV) et la création en plus du PI Sud, de deux passages inférieurs supplémentaires (le Nord et le central) pour un montant de 15 MF.

#### □ 2014-2016 - Concours d'architecture des bâtiments de logements

La FPLC via un montage spécifique avec le Canton va assurer le pilotage du développement du secteur dit de l'Adret (les logements).

Lancement des concours d'architecture des différents lots. Etc.

**Quelques ambiances du chantier du projet d'espace public autour de la gare :**



Opération coup de poing pour le PI central (Août 2018)



Place de Pont Rouge : étape multiple (construction, réseaux, accès chantiers ...)







Les dallages et la fontaine en granit du Tessin.