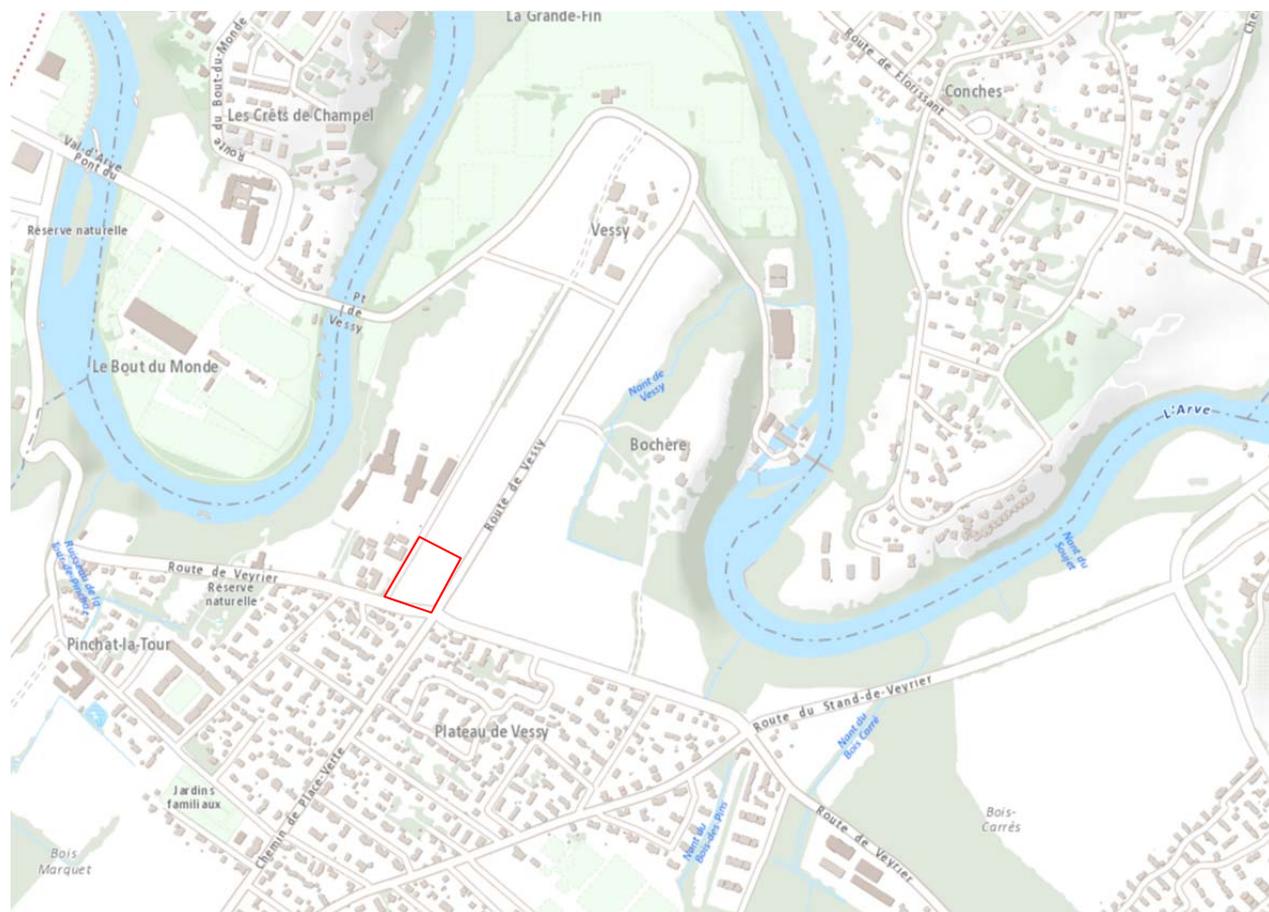


# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30038

VEYRIER

GRANDS ESSERTS –  
SECTEUR BEAUX-CHAMPS



RAPPORT EXPLICATIF – FÉVRIER 2017

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 17 AVRIL 2019



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. Introduction .....</b>	<b>5</b>
1.1 Résumé .....	5
1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif ? .....	6
<b>2. Contexte général des Grands Esserts.....</b>	<b>7</b>
2.1 Le site .....	7
2.2 Le contexte d'aménagement .....	9
<b>3. Présentation des études préalables .....</b>	<b>11</b>
3.1 Chronologie des études.....	11
3.2 principes de développement du quartier .....	12
3.3 Plan guide et image du futur quartier .....	16
3.4 Principes de mobilité et de stationnement.....	16
3.5 Valorisation des matériaux d'excavations et remodelage topographique .....	18
3.6 Gestion et évacuations des eaux pluviales et usées.....	19
<b>4. Projet du PLQ n° 30038.....</b>	<b>20</b>
4.1 Etudes préalables et programmation .....	20
4.2 Parti pris d'aménagement et traduction réglementaire.....	21
<b>5. Recommandations sur les espaces publics liés au PLQ n° 30038 .....</b>	<b>29</b>
5.1 La route de Veyrier .....	29
5.2 Route de Vessy .....	30
5.3 L'Esplanade Jean-Piaget.....	31
5.4 Chemin des Beaux-Champs.....	32
<b>6. Bilan de la concertation .....</b>	<b>33</b>
6.1 Echelle du grand projet.....	33
6.2 Echelle du PLQ.....	34
<b>7. Annexes .....</b>	<b>35</b>



# 1. INTRODUCTION

Le dossier du PLQ 30038 du quartier des Grands Esserts (secteur Beaux Champs) est composé des documents suivants :

- Le plan du PLQ 30038 comprenant un volet "aménagement" et un volet "équipements, contraintes et domanialités" ;
- Le règlement ;
- Le présent rapport explicatif ;
- Le concept énergétique territorial et son avenant ;
- La notice d'impact sur l'environnement 1ere étape.

## 1.1 Résumé

Le périmètre faisant l'objet du présent plan localisé de quartier (PLQ) est situé sur la commune de Veyrier, entre la route de Vessy, la route de Veyrier et le chemin des Beaux-Champs. Il est composé des parcelles n° 5458 pour partie, 15504 pour partie (route de Vessy) et 4517 pour partie (chemin des Beaux-Champs) de la feuille cadastrale n° 2 et représente une superficie totale de 14'532 m<sup>2</sup>.

La parcelle (hors voiries) concernée par le présent PLQ est actuellement en zone 3 de développement (sur fond agricole) et est propriété de la caisse de pension de l'Etat de Genève (CEPG). L'occupation est principalement agricole.

Les parcelles concernées sont bordées au sud par la zone villas de Vessy, à l'ouest par des logements appartenant à l'Hospice général, au nord par le PLQ n° 29983 (adopté le 27.04.16) et à l'est par la route de Vessy.

Les futurs bâtiments du présent PLQ visent à accueillir un programme de logements et d'activités (bureaux/services et commerces).

Considérant que les pièces urbaines de l'étape 1 du développement des Grands Esserts (n° 1, n° 2 et n° 6) n'ont pas le même niveau de maturité, le souci des partenaires de respecter le planning de réalisation du projet (démarrage des premiers chantiers en 2017 selon l'accord Etat – Ville de mai 2012), et la volonté de ne pas retarder la réalisation des premiers logements, la transcription réglementaire de l'étape 1 s'est organisée en plusieurs plans localisés de quartier selon le plan ci-dessous.

Pour les étapes suivantes (pièces urbaines n° 3, n° 4, n° 5, n° 7 et équipement public), il est prévu que la formalisation du projet soit réalisée par un unique plan localisé de quartier, qui fera l'objet notamment d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) au sens de l'article 10a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; LPE) et de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011 ; OEIE).

Le périmètre du PLQ n° 30038, délimité en pointillés rouge sur le plan ci-dessous, concerne la pièce urbaine n° 2 intitulée "Beaux - Champs".

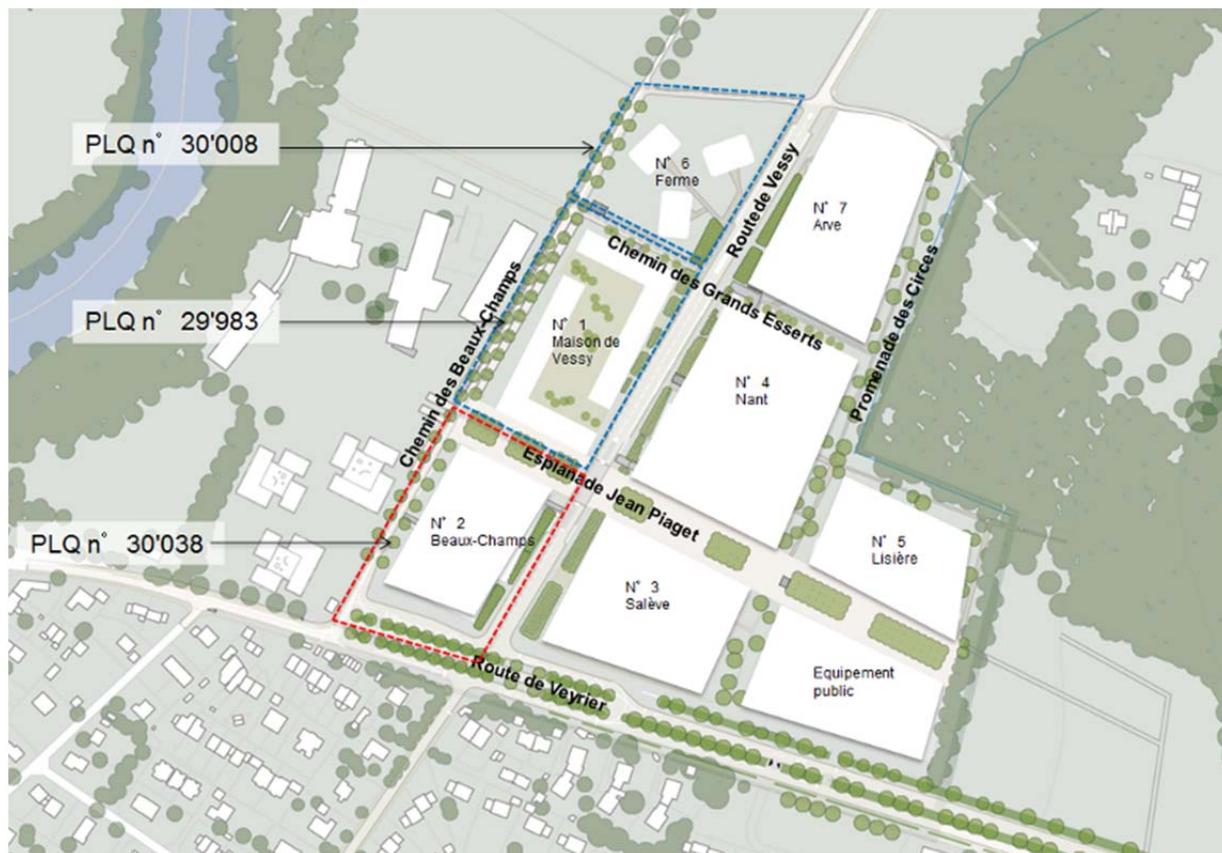


fig. 1 – périmètre du plan localisé de quartier 30'038 (en rouge)

## 1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif ?

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine et les objectifs du projet, ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier.

Ce document est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le projet de PLQ, à savoir : le règlement et le plan du PLQ.

Le devenir du quartier des Grands Esserts a été étudié dans sa globalité afin de proposer un ensemble cohérent qui se formalisera à travers le développement de différentes pièces urbaines s'organisant autour d'une trame d'espaces publics définie. Le rapport explicatif fournit ainsi des informations permettant de comprendre les principes de composition urbaine du quartier ayant permis d'élaborer le règlement et le plan d'aménagement du présent PLQ. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du projet.

Le rapport explicatif assure également la traçabilité des décisions.

## 2. CONTEXTE GÉNÉRAL DES GRANDS ESSERTS

### 2.1 Le site

Le site des Grands Esserts est situé sur le plateau de Vessy à Veyrier.

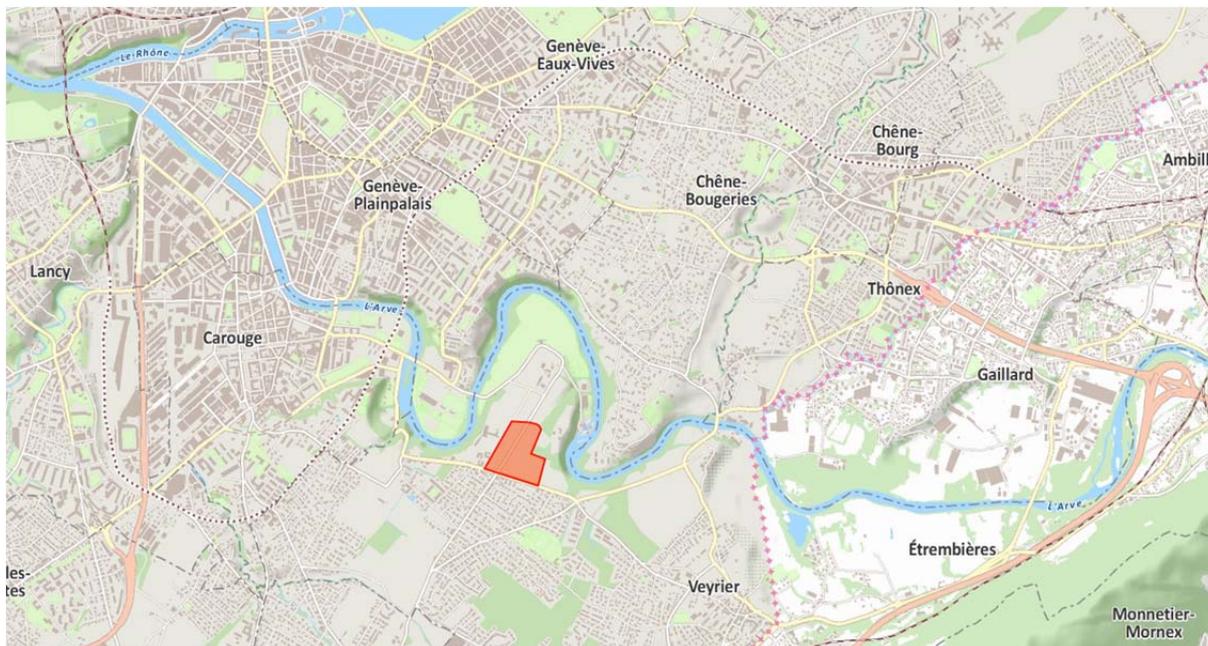


fig. 2 – localisation du site à l'échelle de l'agglomération

L'ensemble du périmètre, actuellement cultivé et exempt de toute construction, se situe le long de la route de Veyrier, en mitoyenneté du tissu pavillonnaire de la zone villas du plateau de Vessy.

Le périmètre, situé au cœur de la boucle de l'Arve, bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel avec notamment des vues sur le Salève et le Jura. Son positionnement et son fort potentiel de transformation en font un espace hautement stratégique dans l'agglomération.



fig. 3 - vue aérienne du périmètre des Grands Esserts (situation actuelle)



fig. 4 - vue depuis la lisière vers le nouveau quartier de Beaux-Champs (situation actuelle)

Traversé du nord au sud par la route de Vessy, le site est bordé :

- à l'ouest, par le chemin des Beaux-Champs, l'EMS Maison de Vessy et le nouveau quartier des Beaux-Champs ;
- à l'est, par une lisière forestière ;
- au nord, par des terrains agricoles situés à proximité du hameau de Vessy.
- au sud, le quartier de villas de vessy.



- 1 – intersection route de Veyrier – route de Vessy^
- 2 – hameau de Vessy
- 3 – quartier des Beaux-Champs : EMS Maison de Vessy + logements Hospice général
- 4 – quartier de villas du plateau de Vessy

Inscrit en zone de développement 3 en 2012, ce périmètre de 11.5 hectares accueillera à horizon 2030 un quartier mixte à dominante de logements d'environ 1200 logements. Le terrain d'assiette du quartier couvre 4 parcelles cadastrées n° 5458, n° 5459, n° 3938 et n° 3940 qui appartenaient en totalité à l'Etat de Genève jusqu'au 1er décembre 2013. Dans le cadre de la recapitalisation des caisses de prévoyance de l'Etat de Genève, l'Etat a transféré les parcelles n° 5458, n° 5459, n° 3938 à la Caisse de Prévoyance de l'Etat de Genève (CEPG) qui valorisera d'ici à 2026, 80 000 m<sup>2</sup> de SBP logement soit environ 800 logements dont une partie des droits à bâtir sera cédée à la fondation immobilière de Veyrier (FIV).

## **2.2 Le contexte d'aménagement**

### **2.2.1 Planifications cantonales 2015 et 2030**

En 2001, à travers l'adoption du plan directeur cantonale 2015, le canton reconnaît que le site des Grands Esserts a vocation à être urbanisé à moyen et long terme en raison de sa continuité avec la zone à bâtir et de ses bonnes conditions d'aménagement et d'équipements. Depuis, le périmètre a été inscrit au sein de la fiche A17 (Mettre en œuvre les Grands Projets) 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, comme l'un des 10 grands projets prioritaires du canton (cf la fiche P03 Grands Esserts du PDCn).

La fiche de mesures A05 "mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole" précise les objectifs suivants dans lesquels s'inscrit le développement des Grands Esserts :

- Urbanisation dense de grands secteurs non bâtis, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol ;
- Réalisation de quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics ;
- Forte augmentation du parc de logements, dont une part importante de logements à caractère social ;
- Développement de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle ;
- Création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales ;
- Qualité urbaine grâce à un projet d'ensemble coordonnant les opérations ;
- Réalisation d'équipements publics et d'espaces publics d'intérêt cantonal et communal ;
- Diminution des atteintes à l'environnement et à l'agriculture induites par l'étalement urbain, la périurbanisation diffuse et l'augmentation du trafic pendulaire.

Par ailleurs, le PDCn 2030 prône une densité intermédiaire pour ce secteur dont l'indice de densité (ID) minimal est de 1.8.



- PLQ n° 29983 (Secteur Maison de Vessy- pièce urbaine n° 1), adopté par le Conseil d'Etat le 27 avril 2016 (recours en cours de traitement par la cour de justice).
- PLQ n° 30008 (Secteur Ferme – pièce urbaine n° 6), en cours de procédure (préavis du Conseil municipal le 15 novembre 2016).

### 3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

#### 3.1 Chronologie des études

##### 3.1.1 Mandats d'étude parallèles

Une démarche de mandats d'étude parallèles (MEP) a été lancée en 2010 et quatre équipes de mandataires ont été sélectionnées afin de tester le territoire et définir les lignes directrices de son développement et de son programme.

Trois ateliers de rendu ont eu lieu respectivement les 31 janvier et 1er février 2011, les 20 et 21 juin 2011, et le 28 septembre 2011. Le programme à tester était le suivant :

- 120'000 m<sup>2</sup> SBP de logements (environ 1200 logements),
- 5 à 10'000 m<sup>2</sup> d'activités / 2'000 m<sup>2</sup> de commerces,
- 1 équipement public (groupe scolaire à confirmer).

Les résultats ont abouti à quatre propositions, comprenant notamment une vérification et une formalisation du programme, une composition urbaine des espaces publics et paysagers, et une intégration des aspects de mobilité et d'environnement.

Les résultats des MEP, formalisés dans un rapport du collège d'experts comprenant ses recommandations finales du 24 novembre 2011, ont permis de :

- mieux cerner les attentes/craintes du développement du projet ;
- confirmer la programmation du projet et sa densité globale ;
- déterminer des recommandations pour le développement du projet notamment le traitement spécifique le long de la route de Veyrier, le maintien des voiries existantes, l'enjeu de développer un espace public central, les conditions pour la réussite du projet commercial, ...

##### 3.1.2 Mandat de maîtrise d'œuvre urbaine pour définir le projet

Depuis novembre 2012, le canton, en étroite collaboration avec la ville de Veyrier, la caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CEPG) et la fondation immobilière de la ville de Veyrier (FIV), a conduit une démarche de projet visant à assurer un développement qualitatif du quartier.

Celle-ci repose sur l'assemblage des multiples enjeux et procédures d'urbanisation :

- une conduite stratégique assurée par le canton et la ville de Veyrier qui permet de valider toute les étapes du projet, du lancement de la planification jusqu'aux réalisations, en passant par les étapes de concertation et d'information à la population. Sa formalisation se traduit au sein d'un comité de pilotage (COFIL) composé de l'Etat de Genève (présidence assurée par le Conseiller d'Etat chargé du DALE) et de la commune de Veyrier.
- une conduite technique du projet assurée par une direction de projet, composé des services de l'Etat, de la CPEG, de la FIV et des services communaux, qui anime le processus, organise la concertation et assure la coordination des études et soumet au COFIL les décisions à prendre pour le bon avancement du projet.
- une maîtrise d'œuvre urbaine assurée par une équipe de professionnels mandatée pour l'ensemble du processus. Elle apporte la palette des compétences nécessaires au développement du quartier (urbanisme, paysagiste, mobilité, environnement, plan financier,...)
- une maîtrise d'usage à travers un processus de concertation placé au cœur de la conduite de projet afin de permettre aux acteurs du territoire (associations, organisations, habitants) de faire connaître leurs attentes aux autorités compétentes.

## **3.2 principes de développement du quartier**

### **3.2.1 Du diagnostic aux objectifs**

Sur un plateau régulier découpé par l'Arve, le paysage des Grands Esserts est marqué par la présence tutélaire du Salève. D'est en ouest, la lisière bordant la haute rive de la rivière marque l'étage intermédiaire, puis la vue plonge vers les falaises de Champel. Aux alentours, le voisinage construit est diversifié : la zone villa du Plateau de Vessy, les immeubles de Beaux-Champs et l'extension récente de la Maison de Vessy, la ferme de Vessy.

A partir de ce contexte, les objectifs ont été identifiés :

- profiter du calme du relief et de l'évidence des limites paysagères ;
- tisser des liens paysagers et fonctionnels avec le territoire ;
- s'inspirer de la rationalité agricole pour structurer le quartier à partir de son réseau viaire existant ;
- créer un maillage d'espaces publics à toutes les échelles du quartier ;
- inscrire le quartier dans le réseau des itinéraires de randonnées pédestres

### **3.2.2 Espaces publics du quartier : six principes fondateurs**

#### **Le réseau viaire existant comme structure**

S'appuyer sur le réseau viaire existant et le requalifier, routes de Veyrier, route de Vessy, chemin des Beaux-Champs, sentiers de la promenade des cirses, pour relier le nouveau quartier à ses voisins.

#### **Une esplanade au cœur du quartier**

L'espace public majeur du quartier le traverse de part en part, sous la forme d'une grande esplanade plantée en trois séquences différentes tant dans leur aménagement que dans les usages proposés.

#### **Des espaces publics à toutes les échelles**

Chaque pièce urbaine, piétonne, est dotée de son propre réseau de chemins, de jardins privés ou communs.

#### **Une charpente arborée forte**

Utiliser la limite naturelle de la lisière du bois de l'Arve pour adosser le quartier. Laisser de l'espace à la lisière, compléter les allées.



fig. 8 – illustration des principes de composition de la lisière



fig. 8 – illustration des principes de composition de l'esplanade

### **Un quartier généreusement planté**

Les grands axes structurant sont plantés d'arbres majeurs. Les pieds d'immeubles habités sont des jardins de rez privés, collectifs et publics. Ils constituent le principe de base pour l'aménagement des pieds d'immeubles. Ils délimitent chaque pièce urbaine et permettent de gérer la relation privé/public à l'échelle des pièces urbaines, des immeubles et des logements.

### **Des accroches et des vues**

La route de Vessy est maintenue relativement ouverte, pour garder la vue sur le plateau agricole et les falaises de Champel. La large esplanade publique s'inscrit dans l'axe des vues sur la lisière et le Salève.

### ***3.2.3 Principes architecturaux***

#### **Des alignements de façades travaillés**

Les alignements structurent et contiennent les espaces publics du quartier. Ils clarifient la structure globale et ouvrent sur des perspectives visuelles.

Les bâtiments des pièces urbaines périphériques sont libérés de toute contrainte d'alignement. Ils libèrent le sol et dialogue avec les espaces verts avoisinants, ils s'ouvrent sur les grands paysages et offre une continuité et une intégration du quartier avec l'existant.

#### **Traitement des rez-de-chaussée**

Les rez-de-chaussée sont aménagés, ils accueillent du logement, des services de proximité, du tertiaire ou des locaux à usages collectifs. Ils participent à la vie du quartier, et rythme de manière variée les différentes zones des Grands Esserts. La majorité de ceux-ci sont du logement et donnent sur les espaces extérieurs.

Les rez-de-chaussée commerciaux et tertiaires sont prioritairement répartis le long de l'Esplanade principale permettant ainsi d'animer l'espace central du quartier selon les activités quotidiennes.

Le traitement des rez-de-chaussée cherchera une unité de hauteur et matérielle, pour créer un effet de socle commun. Cette uniformité permettra également de lier les différentes pièces entre elles et faire un lien entre les différentes étapes du quartier.

#### **Une 5e façade valorisée**

La variabilité des silhouettes permet un jeu au niveau des toitures et crée des espaces variés. Ils peuvent être privés ou collectifs et seront idéalement végétalisés, accueilleront des terrasses ou des équipements pour du solaire thermique. La végétalisation de la toiture pourra répondre à divers besoins tel que, un système de rétention des eaux de pluie, une amélioration des vues sur les toitures qui change en fonction des saisons, ainsi qu'une compensation environnementale.

## **Une variété morphologique**

Le quartier résonne avec le contexte bâti, les bas gabarits le long de la route de Veyrier dialoguent avec le quartier de villas (entre R+3 et R+4). Les morphologies plus ouvertes le long de la lisière et au nord (R+6) créent un lien avec la nature environnante. La variété morphologique, entre R+3 et R+6, offre non seulement une intégration harmonieuse dans le site et une diversité de logement.

## **La matérialité**

La matérialité devra créer le lien entre les étapes de développement des Grands Esserts. Elle soulignera l'identité du nouveau quartier et sa vision d'ensemble. Une attention particulière sera accordée à l'emploi de matériaux qui contribuent à la qualité urbaine et apporte une garantie de maintenance. La palette de couleur utilisée se situera de préférence dans des teintes claires, camaïeux, une gamme de couleur allant du blanc au gris, avec une possibilité de couleur terre. Toute autre couleur sera exclue, le vert est réservé à la végétation. Cet éventail de couleur répond au registre architectural rural recherché.

### ***3.2.4 Nom des futurs voiries et des pièces urbaines***

Les noms des pièces urbaines s'attachent au caractère paysager spécifique de chaque élément constitutif du nouveau quartier et se rapportent au contexte proche ou lointain :

- Pièce urbaine n° 1 : Maison de Vessy
- Pièce urbaine n° 2 : Beaux-Champs
- Pièce urbaine n° 3 : Salève
- Pièce urbaine n° 4 : Nant
- Pièce urbaine n° 5 : Lisière
- Pièce urbaine n° 6: Ferme
- Pièce urbaine n° 7: Arve

Le nom des voiries, proposés par la commune et préavisés favorablement par la commission cantonale de nomenclature, ont été validés par le conseil d'Etat le 16 avril 2014 : Esplanade Jean-Piaget, Promenade des Cirses et Chemin des Grands Esserts.

### ***3.2.5 Statut des futurs espaces publics***

Le projet prévoit que l'ensemble des surfaces aménagées et le découpage parcellaire permettraient d'attribuer au domaine public communal les aménagements latéraux de la route de Vessy (trottoirs et ses bandes paysagées), la promenade des Cirses, l'esplanade Jean Piaget, le chemin des Beaux-Champs, le chemin des Grands Esserts.

Les futurs espaces publics cantonaux seraient constitués par la route de Veyrier et la route de Vessy.

Les cœurs d'îlot, espaces verts bordant les pièces urbaines, les liaisons piétonnes entre les îlots seront à la charge des privés. Des servitudes de passage public permettront de rendre

perméable les pièces urbaines.

Les recommandations d'aménagement de ces espaces et leur entretien futur sont détaillés dans la partie 5 du présent rapport.

### 3.3 Plan guide et image du futur quartier

L'application sur le site des principes d'urbanisation définis ci-dessus s'est formalisée au sein d'un plan de composition du futur quartier intitulé plan guide. Il s'agit d'une illustration des principes architecturaux et paysagers définis ci-dessus.



fig. 9 –plan guide des Grands Esserts (version mai 2015)

### 3.4 Principes de mobilité et de stationnement

Le quartier des Grands-Esserts s'intègre dans la structure et la dynamique de l'agglomération, dont il constitue l'un des grands projets d'extension urbaine. En ce sens, il s'inscrit dans un contexte et une logique générale, sur laquelle il peut s'appuyer et dont il doit tenir compte. Le concept mobilité décliné a pour objectif de s'assurer que celui-ci s'inscrit dans la stratégie élargie à l'échelle cantonale. Il découle de l'ensemble des études réalisées en amont (MEP, Mobilité 2030, etc...), procède à des vérifications, approfondit les principes afin de proposer un projet d'ensemble cohérent.

Les objectifs retenus pour chaque mode de transport sont les suivants :

### **3.4.1 Pour les transports individuels motorisés (TIM)**

- aménager des pièces urbaines exemptées de trafic de transit, organisation des systèmes de circulation par poches
- prévoir des aménagements de voirie différenciés adaptés aux exigences fonctionnelles, proposer des ambiances de qualité pour chaque type d'axe ;
- proposer un aménagement de carrefour (vessy/Veyrier) qui permette de maintenir l'ensemble des mouvements en garantissant une capacité maximale.
- reculer le contrôle d'accès en amont du quartier (carrefour Veyrier / Antoine-Martin / Stand-de- Veyrier) afin de l'adapter à l'extension (étalement) de la zone urbaine. Recherche d'optimisation des flux par rapport aux capacités en aval et priorisation des TP ;
- repenser la structure du réseau à l'échelle de Genève-Sud en favorisant notamment l'utilisation des nouvelles liaisons routières connectées à la Jonction de Lancy Sud ;
- adapter le régime de circulation par rapport à la nouvelle structure du quartier.

### **3.4.2 Pour les transports publics (TP)**

- développer des lignes urbaines performantes à destination du centre-ville et du PAV ;
- favoriser les connections avec les infrastructures lourdes telles que le CEVA et le tram ;
- créer des aménagements permettant d'assurer aux TP une vitesse commerciale attractive ;
- regrouper les arrêts de manière optimale dans le quartier, afin de faciliter les transbordements entre les différentes lignes desservant le quartier ;
- favoriser le rabattement des modes doux sur les TP, prévoir des cheminements piétons lisibles et agréables ainsi que du stationnement vélos à proximité des arrêts de bus ;

### **3.4.3 Pour la mobilité douce (MD)**

- prévoir un réseau maillé dense à l'intérieur du quartier, ouvert à la fois aux piétons et aux cycles ;
- favoriser les flux de transit et d'échange par la réalisation de liaisons continues cyclables, au sein du quartier, le long des axes principaux;
- développer des liaisons cyclables attractives avec les quartiers voisins, vers le centre-ville et le PAV en portant une attention particulière sur les franchissements des différences de niveau ;

- assurer la continuité du réseau local MD avec le réseau régional de déassement.

#### **3.4.4 Pour le stationnement**

- réaliser la grande majorité des stationnements en souterrain ;
- localiser des places de stationnement publiques en surface afin de maintenir en partie l'offre en stationnement existante ainsi que de donner à l'axe de Vessy un caractère plus urbain ;
- minimiser le nombre d'accès sur le domaine public, maîtriser les coûts de construction et permettre une plus grande flexibilité de gestion.

### **3.5 Valorisation des matériaux d'excavations et remodelage topographique**

Un remodelage topographique du terrain des Grands Esserts a été modélisé afin d'utiliser sur place les matériaux issus de l'excavation des sous-sols des bâtiments et des parkings souterrains projetés, dans des buts environnementaux et économiques (cf le plan du modelage des terres en annexe du présent rapport).

Ce mode exécutoire entraîne un rehaussement du terrain naturel pour lequel il est important de prendre en compte les points suivants :

- Accroches sur les contours existants du périmètre, soit :
  - o La route de Veyrier ;
  - o Le chemin des Beaux-Champs ;
  - o La limite Nord du périmètre matérialisée par une voirie existante permettant la liaison entre le château et le chemin des Beaux-Champs ;
  - o Le Nant de Vessy et la limite du cadastre forestier ;
  - o La rangée d'arbres à l'Est des parcelles Ecole et Lisière (pièce urbaine n° 5).
- La topographie actuelle ;
- Le découpage des futures pièces urbaines et les voiries projetées à l'intérieur du périmètre ;
- Les pentes nécessaires permettant un écoulement des eaux à ciel ouvert et le guidage de ces dernières en direction des milieux récepteurs (en bordure Est du quartier, le long de la promenade des Circes).

Ces contraintes permettent de proposer, en partant de la route de Veyrier, un talus montant de faible pente jusqu'aux pièces urbaines Beaux-Champs (n° 2), Salève (n° 3) et Ecole (rehaussement de 1.00 m à 1.80 m) pour ensuite créer une plateforme légèrement descendante en direction du périmètre Nord du projet, du Nant de Vessy et de la limite forestière qui sont les points d'accroche (altitude modelage = altitude terrain naturel).

En comblant une cuvette naturelle des parcelles agricoles dans l'axe Nord-Sud du périmètre,

cette modélisation topographique permet en théorie de valoriser environ 60'000 m<sup>3</sup> de déblais d'excavation à l'échelle du grand projet, soit un peu plus de 40 % du volume total estimé<sup>1</sup>.

Ce potentiel théorique est conditionné à de bonnes conditions météorologiques et à une stabilisation des sols optimale.

De par la topographie du site après remodelage, le potentiel de réutilisation des matériaux diffèrera entre les pièces urbaines. Les pièces urbaines n° 2, n° 3, n° 4 et n° 5 présenteront un potentiel de remblais plus important que les pièces urbaines n° 1, n° 6 et n° 7.

Les altitudes futures devront être précisées dans le cadre du développement du projet d'aménagement des espaces publics, en coordination avec l'ensemble des porteurs de projet pour fixer de manière précise l'altimétrie du sol et des bâtiments qui se connectent à l'espace public.

### **Zoom sur le périmètre du PLQ**

*Les études disponibles indiquent que le potentiel de réutilisation des matériaux sur les pièces urbaines n°1 et n°2 est de 34%, selon les hypothèses considérées que les conditions permettent la réutilisation du retrait, après stabilisation. Les chapitres protection des sols et déchets de la notice d'impact sur l'environnement explicitent les objectifs et enjeux de la gestion des terres sur le PLQ.*

## **3.6 Gestion et évacuations des eaux pluviales et usées**

Une image directrice de gestion et d'évacuation des eaux du futur quartier des Grands Esserts a été réalisée en 2014 afin d'analyser les enjeux relatifs à la gestion et à l'évacuation des eaux usées et pluviales pour ce projet. L'objectif principal est d'intégrer la problématique des eaux en amont de la planification du quartier et de proposer une gestion durable des eaux pluviales et usées, en s'adaptant au contexte et aux réseaux existants.

Les principales conclusions concernant les eaux pluviales sont les suivantes :

La route de Vessy marque la séparation entre les bassins-versants de l'Arve et du Nant de Vessy.

- Un réseau de collecteurs EP (pente de 1 à 2 %) est prévu pour évacuer l'ensemble des eaux de ruissellement du bassin-versant de l'Arve, comprenant les pièces urbaines Beaux Champs, Maison de Vessy et Ferme, jusqu'à l'exutoire proche du Pont de Vessy. L'évacuation des eaux de ces pièces urbaines se fera de façon traditionnelle et indépendamment des phases de réalisation de chaque pièce urbaine.
- Du côté Nant de Vessy, la méthode d'évacuation des eaux pluviales consistera en une gestion à ciel ouvert par le biais de noues paysagères , permettant

---

<sup>1</sup> Cette valeur se situe au –dessus des objectifs fixés par l'Etat de Genève dans le cadre du plan de gestion des déchets du canton de Genève 2009 – 2012.

l'acheminement des eaux des toitures et des voiries au droit des ouvrages de rétention, avant déversement de façon contrôlée dans le cours d'eau naturel. Cependant, pour des raisons altimétriques, quelques toitures des pièces urbaines Salève et Ecole seront connectées, via des collecteurs, au futur exutoire à l'Arve.

Les principales conclusions concernant les eaux usées sont les suivantes :

- Le raccordement des eaux usées se fait au réseau communal EU de la route de Vessy et de la route de Veyrier ;
- L'évacuation des eaux usées s'effectue par un réseau spécifique (système séparatif) gravitaire (pente minimum 2 %) desservant chaque bâtiment.
- A proximité des bâtiments, dans la mesure du possible, les collecteurs d'eaux usées principaux seront implantés à une profondeur de 3.5 m au moins, de manière à permettre une évacuation en gravitaire du premier sous-sol.
- L'évacuation des eaux usées par pompage est à éviter mais en conservant les 2 % de pente, ne pourra pas être empêchée pour les bâtiments des pièces urbaines Ferme, Lisière et Ecole.

Par ailleurs, il est à noter que des travaux de réhabilitation et de mise aux normes du réseau d'assainissement public existant devront être coordonnés avec la réalisation du projet d'aménagement des Grands Esserts, notamment la construction du futur exutoire à l'Arve prévue dans le rapport PGEE.

Enfin, la présente image directrice de gestion et d'évacuation des eaux devra être adaptée en fonction de l'évolution du projet.

## **4. PROJET DU PLQ N° 30038**

### **4.1 Etudes préalables et programmation**

La pièce urbaine "Beaux-Champs", objet du présent PLQ, doit accueillir le programme commercial et de bureaux, ainsi que 8'320 m<sup>2</sup> de SBP logements.

Deux études commerciales ont été menées par l'Etat, en collaboration avec la commune, concernant la programmation : une étude de programmation commerciale (architecture and retail rites / avril 2011) et une analyse commerciale (comptoir immobilier / novembre 2014).

Plusieurs scénarii de programmation commerciale ont été étudiés afin de déterminer le bon dimensionnement du centre commercial.

**La programmation retenue par le comité de pilotage est un centre commercial à l'échelle communale et pratique d'environ 3'500 m<sup>2</sup> de SBP incluant du "food" et des commerces de biens et de services (restauration, coiffeur, kiosque, pressing, fleuriste, pharmacie...). Le comité de pilotage a notamment appuyé sa décision sur les réserves exprimées par la direction générale des transports sur l'impact négatif en terme de**

**déplacements d'un centre commercial élargi à une zone de chalandise plus importante (>30 000 habitants). Mais aussi par les attentes exprimées par les associations et élus de Veyrier de voir s'implanter un centre commercial de proximité offrant des biens et services courants et possédant sa propre zone de chalandise, sans venir concurrencer d'autres centres déjà existants à Carouge, Champel ou aux Trois chènes.**

Le choix de cette programmation exclut donc un centre commercial régional orienté vers le "shopping plaisir" incluant des commerces spécialisés (électroménager, cadeaux, téléphonie, institut de beauté,...).

Concernant les activités (hors commerces), les conclusions des études sont les suivantes :

- Il existe un potentiel de 1'500 m<sup>2</sup> pour des PME et des bureaux avec arcades (architectes, fiduciaires, notaires,...) ;
- Il n'y a pas de potentiel pour des entreprises d'une taille plus importante ;
- la localisation privilégiée pour ces activités serait au sein du centre commercial afin de pouvoir bénéficier des services organisationnels et logistiques du centre.

Enfin, les études menées ont également permis de préciser les conditions de réussite du projet commercial du quartier : concentrer les commerces au sein d'une même pièce urbaine, rendre visible le futur centre depuis les routes principales, constituer à travers ce projet un véritable lieu de centralité pour le quartier qui deviendra l'image forte du nouveau quartier.

## **4.2 Parti pris d'aménagement et traduction réglementaire**

Les principes de composition urbaine définis dans le plan guide pour l'ensemble du secteur des Grands Esserts (voir les chapitre 3.2 et 3.3 du présent rapport) ont été déclinés à l'échelle du PLQ Beaux-Champs.

En 2015, une étude visant à définir les bases de l'avant-projet a permis de tester et compléter le parti pris d'aménagement.

Les partis pris d'aménagement pour cette pièce urbaine définissent donc des règles impératives qui sont déterminantes, notamment pour la clarté des relations avec l'espace public, tout en laissant une marge de manœuvre et d'interprétation pour le développement des projets de construction.

Les schémas ci-dessous illustrent les principes d'aménagement retenus. En aucun cas, ils ne constituent le projet fini.

### **4.2.1 Localisation des commerces et rapport à l'espace public**

Pour assurer la réussite du projet commercial et une bonne intégration architecturale du projet dans son environnement, les principes suivants sont retenus :

- L'intensité commerciale principale se situe au niveau de l'esplanade et de la route de Vessy. Ainsi, les façades actives donneront au rez-de-chaussée sur ces deux espaces ;

- Les commerces doivent donner directement sur l'extérieur ;

Les trémies de parking souterrain seront incorporées dans la volumétrie des bâtiments afin de libérer l'espace public.

*Rez-de-chaussée : illustration schématique*



#### **4.2.2 Implantation et aire d'implantation**

L'implantation comprend la surface de la pièce urbaine afin de répondre au programme de 3'500 m<sup>2</sup> de SBP commerces à localiser au rez-de-chaussée. Au même titre que pour le PLQ n° 29983 (secteur Maison de Vessy), l'aire d'implantation est légèrement plus large que la seule implantation afin de permettre au projet de se développer parallèlement aux axes routiers qui ceignent la pièce urbaine (chemin des Beaux-Champs, route de Veyrier et de Vessy).

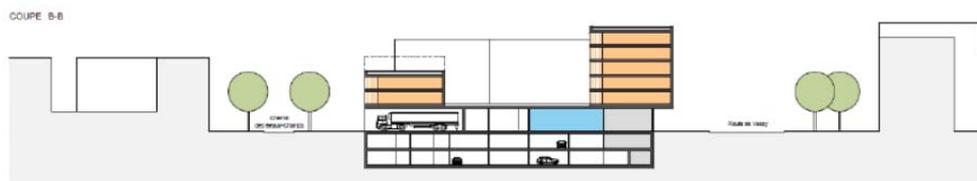
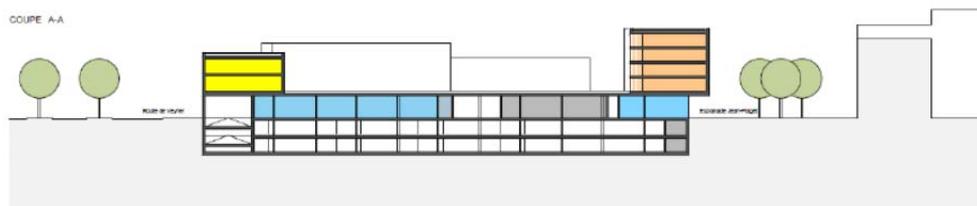
#### **4.2.3 Front sur esplanade Jean-Piaget**

L'alignement des bâtiments sur l'esplanade est recherché. Il est donc inscrit dans le règlement un front d'implantation obligatoire sur cet espace public majeur.

#### **4.2.4 Gabarits**

Les gabarits de la pièce urbaine tendent à favoriser une intégration harmonieuse avec le tissu existant. Les variations de gabarit reposent sur les principes suivants :

- Le long de la route de Veyrier, en face des maisons du secteur villa, les gabarits ne doivent pas dépasser les R+3.
- Le long du chemin des Beaux-Champs, en face des logements de l'Hospice Général, les gabarits tendront entre R+3 et R+4.
- Seuls les bâtiments donnant sur l'Esplanade et sur la route de Vessy pourront proposer des gabarits compris entre R+4 et R+6.



*Illustration schématique par étage de la répartition logements / bureaux*



#### **4.2.5 Organisation des accès aux immeubles**

Les accès aux immeubles peuvent se faire tout autour de la pièce urbaine. Leur localisation future devra contribuer à l'animation des espaces publics environnants et permettra de bien distinguer les accès des logements, des bureaux et des commerces.

#### **4.2.6 Affectations et densité**

Le PLQ prévoit un potentiel d'environ 13'320 m<sup>2</sup> SBP (hors locaux annexes).

Selon l'étude préliminaire menée en 2015, le programme suivant a pu être confirmé :

- 8'320 m<sup>2</sup> SBP logement situés dans les étages :
- 3'500 m<sup>2</sup> SBP commerces situés prioritairement au rez-de-chaussée ;
- 1'500 m<sup>2</sup> SBP bureaux.

Ainsi, l'IUS du PLQ n° 30038 est de 1.09 et l'ID est de 1.4, selon une surface nette à bâtir de 9'300 m<sup>2</sup>.

#### **Rappel sur la densité du quartier des Grands Esserts**

*A l'échelle de chaque pièce urbaine des Grands Esserts, la densité varie selon le contexte*

*architectural et urbain proposé. Le programme du quartier, comprenant environ 130'000 m<sup>2</sup> de surface brut de plancher (SBP) logements et activités, détermine un indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 1.3, en comprenant une surface de terrain d'environ 10 hectares après déduction des surfaces réservées pour l'école et pour la lisière forestière. L'indice de densité (ID) moyen pour le quartier est d'environ 1.8. Cette valeur est cohérente avec les attendus du PDCn 2030 sur ce secteur en terme de densité minimale.*

#### **4.2.7 Espaces extérieurs**

Excepté pour les attendus paysagers du chemin des Beaux-Champs (double alignement de noyers), les aménagements extérieurs ne sont pas contraignants à ce stade de la procédure. Ils seront traités dans le cadre du projet et notamment des mandats d'étude parallèle (MEP) réalisés par le porteur de projet.

L'esplanade Jean-Piaget fera l'objet d'un concours d'urbanisme et les routes cantonales de Vessy et de Veyrier sont traitées dans le cadre du projet de bus à haut niveau de service (BHNS) Veyrier.

Le traitement des abords directs du centre commercial devra permettre un maximum d'accessibilité (piétonne, TP, TIM,...).

#### **4.2.8 Desserte du centre commercial par les transports en commun**

Le centre commercial sera desservi par 3 lignes de bus dont 2 lignes à fréquence urbaine permettant de relier respectivement la gare CEVA de Lancy-Pont Rouge et la halte CEVA de Champel-Hôpital. Les différents arrêts de bus seront regroupés à proximité immédiate des entrées piétonnes, route de Vessy et route de Veyrier.

#### **4.2.9 Mobilité et accès**

L'accessibilité TIM au centre commercial et les accès livraisons se font par le chemin des Beaux-Champs, conformément au concept mobilité développé à l'échelle du grand projet. Il s'agit de ne pas entraver la fluidité des axes principaux (route de Veyrier et route de Vessy) en limitant les sorties de véhicules directement sur ces axes.

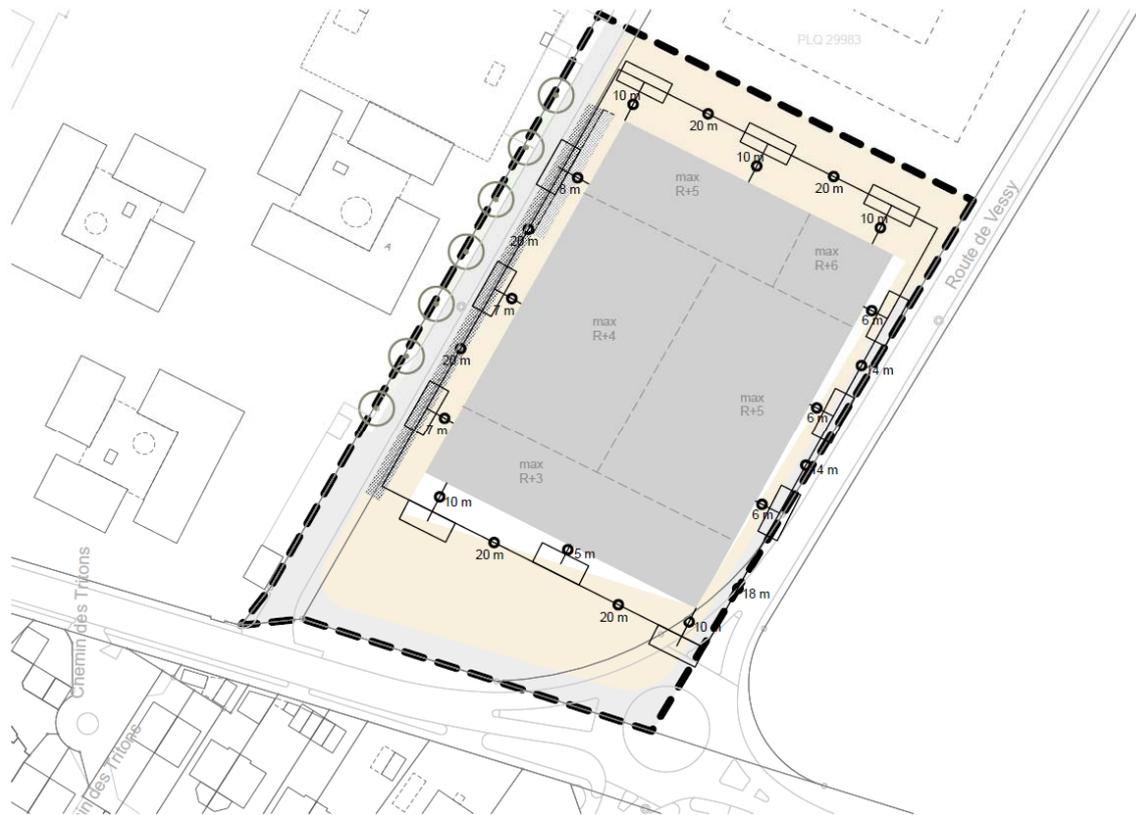
Ainsi, le secteur d'accès au garage souterrain est localisé sur la façade donnant sur le chemin des Beaux-Champs.

#### **4.2.10 Accès aux véhicules d'intervention**

Le règlement du PLQ indique que les accès des véhicules d'intervention doivent être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RSG - F4 05.01 ; RPSSP).

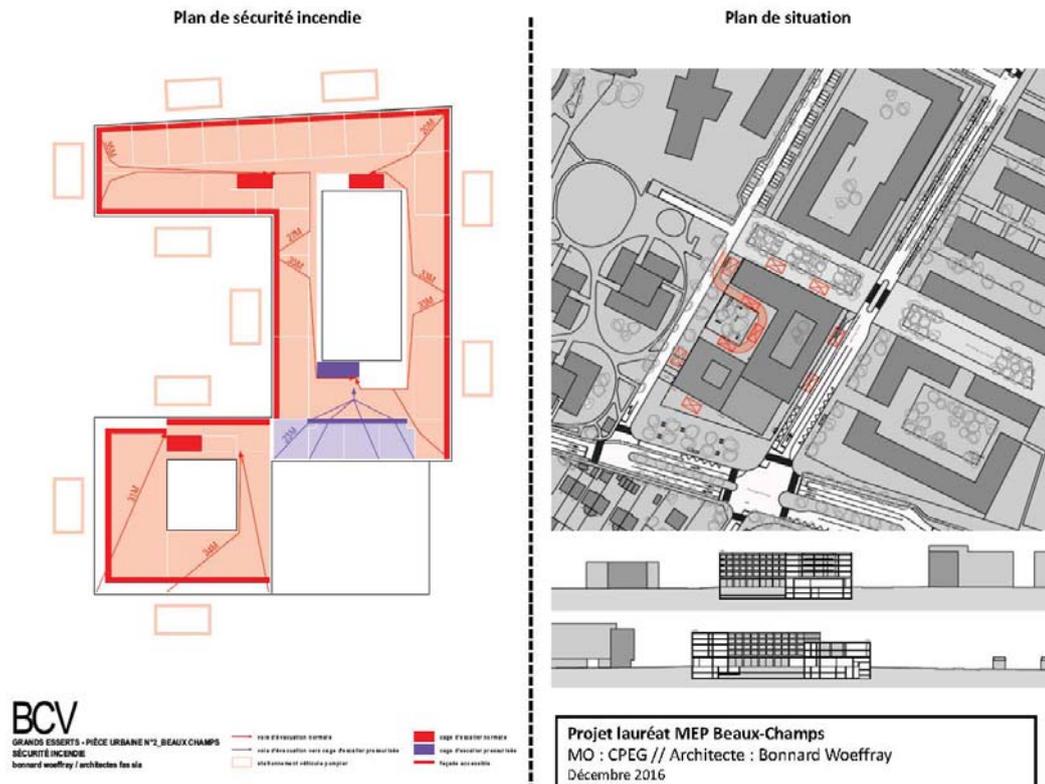
Il est également précisé que les doubles plantations le long du chemin des Beaux-Champs devront être compatibles avec le respect de la directive mentionnée.

Le schéma ci-dessous explicite le respect des principes d'implantation des accès pompiers selon l'implantation projetée.



Principe d'implantation des accès pompiers selon l'implantation projetée

De plus, sur la base d'une des implantations possibles pour le PLQ 30038, les plans suivants permettent d'apprécier que les voies de circulation et places de travail des véhicules d'intervention pourront être respectées selon la directive mentionnée.



#### **4.2.11 Stationnement**

##### **Rappel de la réglementation en vigueur pour déterminer le dimensionnement de l'offre de stationnement**

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP ; L 5 05.10). Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteur avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de cases par m<sup>2</sup> SBP pour le logement et un ratio maximum de cases par m<sup>2</sup> SBP pour les activités (hors commerces) avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ n° 30038 se situe dans le secteur V.

##### **Ratios stationnement voitures**

- Logement

Selon l'article 5 al. 1 du RPSFP, les ratios de stationnement voitures dans le secteur V sont de :

- un minimum de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SBP pour les habitants ;
- un minimum de 0.1 place pour 100 m<sup>2</sup> SBP pour les visiteurs ;

- Activités

Selon l'article 6 al. 1 du RPSFP, les ratios de stationnement voitures dans le secteur V sont de :

- un maximum de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SBP pour les employés ;
- un maximum de 0.2 place pour 100 m<sup>2</sup> SBP pour les clients/visiteurs ;

- Commerces

Pour les activités listées à l'article 6, alinéa 3 RPSFP, les ratios de stationnement maximums pour les employés et les visiteurs ou clients sont calculés en application de la norme VSS 640 281 du 1er février 2006 et d'un facteur de réduction de 50 % correspondant au secteur V (défini à l'article 6, alinéa 3 RPSFP).

La catégorie « magasins à nombreuses clientèles » se base sur les ratios suivants :

- un maximum de 2 places/100 m<sup>2</sup> SV (surface de vente), auquel on applique 50 % de réduction (employés) ;
- un maximum de 8 places/100 m<sup>2</sup> SV, auquel on applique 50% de réduction (clients/visiteurs).

##### **Ratios stationnement deux-roues motorisés (2RM)**

Selon l'article 5 al. 8 et l'article 6 al.7 du RPSFP, le ratio de stationnement dans le secteur V est de :

- un minimum de 0.2 place pour 100 m<sup>2</sup> SBP pour les logements ;
- un maximum de 1 place pour 200 m<sup>2</sup> SBP pour les activités ;

### ***Ratios stationnement vélos***

Selon l'article 5 al. 9 et l'article 6 al. 8 du RPSFP, le ratio de stationnement dans le secteur V est de :

- un minimum de 1.5 place pour 100 m<sup>2</sup> SBP pour les logements ;
- un minimum de 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SBP pour les activités ;

### ***Dimensionnement du stationnement voitures***

Toutes les places de stationnement voitures se situent dans le garage souterrain sous l'implantation des bâtiments.

En application du RPSFP, le nombre total de places de stationnement voitures est de 240 et se décompose ainsi :

- Places voitures des logements :

Habitants logements :

- La surface de 8'320 m<sup>2</sup> au ratio de 1 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne 83 places minimum pour les habitants.

Le dimensionnement retenu est de 83 places pour les habitants.

Visiteurs logements :

- La surface de 8'320 m<sup>2</sup> au ratio de 0.1 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne 8 places minimum pour les visiteurs.
- 15 places visiteurs supplémentaires seront réalisées comme mesure d'accompagnement liée au réaménagement du carrefour Veyrier – Vessy et du Chemin des Beaux-Champs.

Le dimensionnement retenu est de 23 places pour les visiteurs.

**Soit un total de 83 places habitants et 23 places visiteurs.**

- Places voitures des activités (bureaux/services) :

Employés :

- La surface de 1'500 m<sup>2</sup> au ratio de 1 place/100 m<sup>2</sup> de SBP activités (article 6, al. 1 RPSFP), donne 15 places maximum pour les employés.

Le dimensionnement retenu est de 15 places pour les employés.

Visiteurs :

- La surface de 1'500 m<sup>2</sup> au ratio de 0.2 place/100 m<sup>2</sup> de SBP activités (article 6, al. 1 RPSFP) donne 3 places maximum pour les clients/visiteurs.

Le dimensionnement retenu est de 3 places pour les clients/visiteurs.

**Soit un total de 15 places pour les employés et 3 places pour les clients/visiteurs.**

- Places voitures des activités (commerces) :

Pour les clients/visiteurs et employés des commerces, le dimensionnement est basé sur la surface de vente (SV = SBP commerces/1.5) et effectué selon la norme VSS 640281 ci-dessous, en appliquant un facteur de réduction de 50 % selon l'article 6 al. 3 RPSFP, secteur V.

Type de commerce		SBP	SBP/SV	SV	Ratio cases clients/visiteurs par 100m2 SV (VSS)	Facteur réduction (L 5 05.10)	Nb cases clients/visiteurs	Ratio cases employés par 100m2 SV (VSS)	Facteur réduction (L 5 05.10)	Nb cases employés
Food	Supermarché	2'000	1.5	1'333	8	50%	53	2	50%	13
Non food, quotidien	(pharmacie, droguerie, kiosque,...)	1'500	1.5	1'000	8	50%	40	2	50%	10
Total cases clients/visiteurs maximum							93	Total cases employés maximum		23

**Soit un total de 23 places pour les employés et 93 places pour les clients/visiteurs.**

**Dimensionnement du stationnement deux-roues**

- Places deux-roues motorisés des logements et activités (2RM) :

- La surface de 8'320 m<sup>2</sup> de logement au ratio de 0.2 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP) donne un minimum de 17 places pour les logements.

Le dimensionnement retenu est de 17 places pour les logements.

- La surface de 5'000 m<sup>2</sup> d'activités au ratio de 1 place/200 m<sup>2</sup> SBP activités (article 6 alinéa 7 RPSFP) donne un maximum de 25 places pour les activités.

Le dimensionnement retenu est de 25 places pour les activités.

**Soit un total de 42 places deux-roues motorisés, dont environ 50 % en surface.**

- Places vélos des logements et activités :

- La surface de 8'320 m<sup>2</sup> de logement au ratio de 1.5 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 9 RPSFP) donne un minimum de 125 places pour le logement.

Le dimensionnement retenu est de 165 places pour les logements afin d'encourager les déplacements en vélos en lien avec l'augmentation de l'offre de transport public.

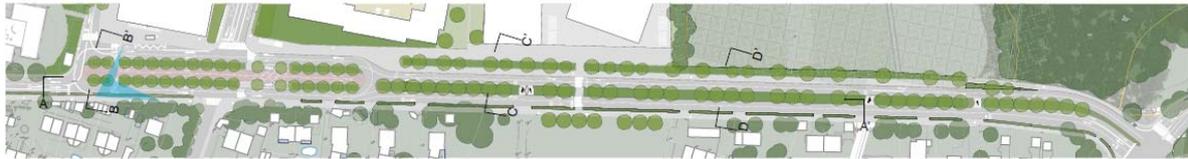
- La surface de 5'000 m<sup>2</sup> d'activités au ratio de 1 place/200 m<sup>2</sup> de SBP activités (article 6 alinéa 8 RPSFP), donne un minimum de 25 places pour les activités.

Le dimensionnement retenu est de 25 places pour les activités.

**Soit un total de 190 places vélos, dont environ 50 % en surface.**

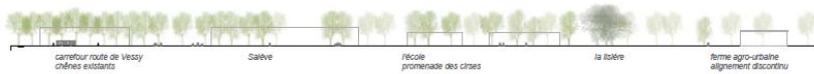
# 5. RECOMMANDATIONS<sup>2</sup> SUR LES ESPACES PUBLICS LIÉS AU PLQ N° 30038

## 5.1 La route de Veyrier



Plan illustratif: la route de Veyrier

coupe de principe AA': la route de Veyrier



Caractère attendu pour la route de Veyrier

La coupure physique et paysagère entre Vessy et les Grands Eserts devient un boulevard de qualité, planté, assaini phoniquement. La route réaménagée fait le lien entre le nouveau quartier et ses voisins et entre Veyrier et Carouge. Elle offre une circulation confortable et efficace à tous les modes de transport. L'intersection entre les routes de Veyrier, de Vessy et les ch. de Beaux-Champs et de place Verte sont traités comme une grande entité fonctionnelle et paysagère.



Perspective: la route de Veyrier, exemple d'ambiance

### RECOMMANDATIONS PRIORITAIRES

#### végétation et arborisation

Pour donner une qualité à la fois urbaine et verte à cette route très passante, rendre les différents modes confortables (trottoirs et pistes cyclables protégés de la circulation), créer un filtre vert entre la route et les quartiers qu'elle traverse et dessert (villas, école, ferme urbaine), la route de Veyrier, large d'environ 30m, sera plantée avec un système en trois bandes:

- au centre, maintien de l'alignement de chênes existants, sur une bande plantée de 6m de large;
- au sud, renforcement de la ligne d'arbres côté villas, doublée d'une haie;
- au nord, un alignement d'arbres discontinu et diversifié

#### piétons vélos voitures bus

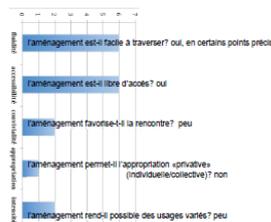
Pour assurer le confort des modes de déplacement doux, favoriser la fluidité avec une grande infrastructure d'échanges, la route comprend des voies bus en site propre, des voies de circulation et des pistes cyclables, des larges trottoirs et des stationnements proches des arrêts de bus.

### autres recommandations

#### entretien

- Bande centrale et haies = entretien extensif deux fauches ou deux tailles annuelles, type prairies fleuries ou haies
- Arbres: arrosage automatique à demeure
- Voies: entretien standard route cantonale

#### participation des habitants aux décisions d'aménagement: faible



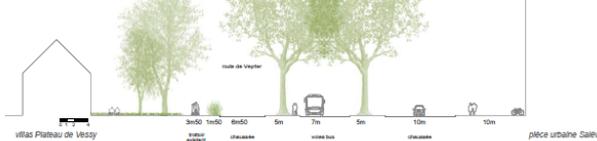
#### aménagement à éviter



Un caractère trop routier (route de Chancy murs anti-bruit)

#### coupe de principe BB' de la route de Veyrier à hauteur du carrefour routes de Veyrier/de Vessy

Chaque mode de déplacement a son propre espace de circulation, protégés les uns des autres par des plantations.



#### images et exemples d'illustrations



Exemple d'aménagement d'un boulevard avec transports publics en site propre et alignements (Nantes, France)

#### coupe de principe CC' de la route de Veyrier à hauteur de l'école

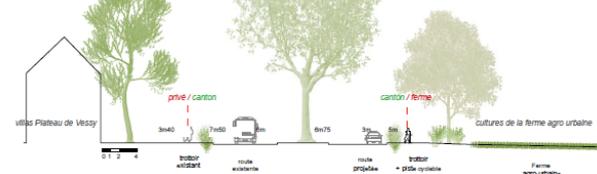
Les quartiers traversés, villas du Plateau de Vessy et nouveau quartier des Grands-Eserts, sont protégés par des filtres plantés.



Exemple d'une piste cyclable protégée de la route par une haie et alignement d'arbres plus ou moins dense: occultant côté habitat...

#### coupe de principe DD' de la route de Veyrier à hauteur de la ferme agro-urbaine

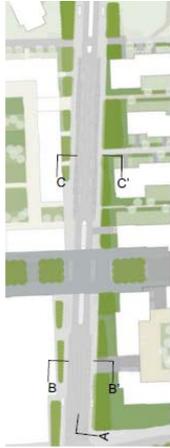
A hauteur de la ferme, le corridor boisé est discontinu pour ne pas porter ombrage aux cultures.



... et discontinu côté champs (route de Jussey, Genève).

<sup>2</sup> Les représentations graphiques de cette partie 6 (images, illustrations, schémas, plans) ont un caractère illustratif des recommandations sur les espaces publics. Les projets à venir sur les espaces publics devront s'inscrire dans ces recommandations tout en pouvant s'écarter des représentations produites.

## 5.2 Route de Vessy



Plan illustratif: la route de Vessy

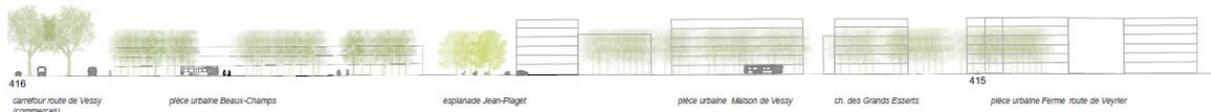
### Caractère attendu pour la route de Vessy

La route de Vessy est une rue plantée d'arbres et d'arbustes, dotée de trottoirs larges. C'est une voie structurante pour le quartier avec un rôle fonctionnel important (accès aux parkings, places visiteurs), accessible de manière agréable et sûre pour tous les modes de transport. La route de Vessy répond également au besoin en transport public et offre une séquence dédiée aux voies bus afin de libérer la séquence dédiée aux résidents.



Illustration: route de Vessy, exemple d'ambiance

### coupe de principe AA': la route de Vessy



### RECOMMANDATIONS PRIORITAIRES

#### végétation et arborisation

Pour donner un caractère jardiné, vert et unitaire sur toute la longueur de cette rue multifonctionnelle et filtrer les relations entre les rez-de chaussées habités et la rue, il sera installé des «roadgardens», plate-bandes plantées en pignon des immeubles de 4 à 12m de largeur, donnant sur la rue, avec des arbres de moyen développement plantés serrés selon une trame régulière et des arbustes au pied.

#### piétons vélos voitures bus

Pour assurer le confort des modes de déplacement doux dans et hors du quartier, la route sera dotée de pistes cyclables ou des voies bus élargies mixte de 4.5 m de large et du stationnement deux-roues (cycles et motorisés) à proximité des immeubles, des voies mixtes TIM-TP (sauf entre les pièces Beau-Champs et le Salève où sont réalisées des voies bus), du stationnement visiteurs longitudinal entre les arbres.

### autres recommandations

#### entretien

roadgarden = entretien extensif une taille annuelle  
 Arbres: arrosage automatique à demeure  
 Voiries: entretien standard route communale

#### participation des habitants aux décisions d'aménagement: faible

critère	évaluation
aménagement est-il facile à traverser? oui	+
aménagement est-il libre d'accès? oui	+
aménagement favorise-t-il la rencontre? peu	+
aménagement permet-il l'appropriation «privative» (individuelle/collective)? non	-
aménagement rend-il possible des usages variés? peu	+

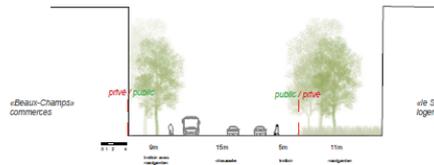
#### aménagement à éviter



Une plantation sans qualité, ni paysagère (organisation aléatoire de la plantation), ni sur le plan environnemental (choix des associations d'espèces), entretien difficile.

### coupe de principe BB' de la route de Vessy et Beau-Champs

séquence commerces avec arrêt de bus et 4 voies de circulation



### coupe de principe CC' de la route de Vessy et la Maison de Vessy

road stationnement visiteurs



### coupe de principe DD' de la route de Vessy et l'Arve

road stationnement visiteurs



### images et exemples d'illustrations



Exemple d'illustration sur la route de Vessy, vers l'esplanade: des roadgarden plantés d'arbres et d'une couverture de sol végétale à entretien limité et inaccessible, faisant filtrer entre la rue et les rez-de-chaussées des immeubles.



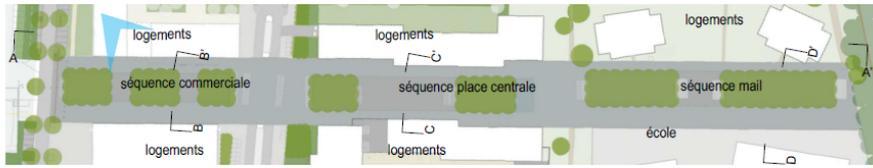
Stationnement visiteurs longitudinal entre les arbres.

### usages proposés



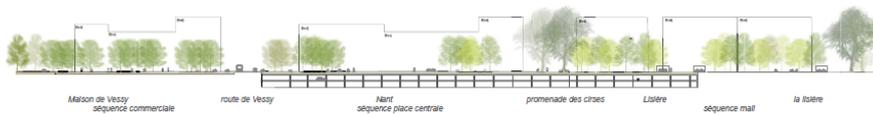
(pour le dimensionnement des routes, se référer au cahier 2 - rapport mobilité)

# 5.3 L'Esplanade Jean-Piaget



Plan illustratif: l'esplanade Jean-Piaget

coupe de principe AA' de l'esplanade Jean-Piaget



Perspective: Esplanade Jean-Piaget, exemple d'ambiance, vue depuis la séquence commerciale dans l'axe de l'esplanade.

**Caractère attendu**  
 L'esplanade Jean-Piaget est l'espace public majeur du quartier. Elle est emblématique et fédératrice, permet de multiples usages et appropriations à l'échelle du quartier (fêtes, rassemblements) et est organisée en trois grandes séquences, offrant chacune des ambiances ombragées.

## RECOMMANDATIONS PRIORITAIRES

**usages**  
 Pour que cet espace public sur dalle (parking), long de 350m et large de 30m, soit convivial, agréable, vivant et pratiqué par tous, une grande variété d'usages doit être rendu possible. Ceux d'un espace public central du quartier, avec place et petits équipements collectifs de proximité (jeux, couverts, tables, fontaine, pétanque, carinette...), qui accueillera également les sorties piétonnes du parking souterrain.

**végétation arborisation**  
 Pour donner un caractère vert et agréable, favorable aux appropriations et à l'échelle des monuments paysagers du site des Grands Esserts (lisière de l'Arve, cordons de chênes), en continuité avec le sol de l'esplanade (sans bacs) et éviter un îlot de chaleur en plein été, l'esplanade sera plantée d'arbres d'ombrage, dans chacune des 3 séquences, dans des conditions permettant un développement optimal (surpaisseur de terre végétale nécessaire sur la séquence place centrale).

**limites dimensions bords**  
 L'esplanade sera aménagée sur un seul niveau de façade à façade (30 m) sur toute la longueur (350 m) afin de renforcer le caractère unitaire du lieu.

**piétons vélo voitures**  
 Pour favoriser la rencontre, la sécurité et les mobilités douces, l'esplanade sera exclusivement à l'usage des piétons et des vélos. Le stationnement des vélos sera localisé à proximité des sorties piétonnes de parking tandis que le stationnement pour les 2 roues motorisés sera localisé au sein des places d'accueil au niveau de la route de Vessy.

**matériaux**  
 Pour donner une qualité supérieure à l'espace public majeur du quartier, un revêtement minéral soigné et unitaire sur l'ensemble de l'esplanade sera proposé.

## autres recommandations

**mobiliers éclairage**  
 Pour que cet espace soit convivial, agréable, vivant et pratiqué par tous, il sera prévu des bancs, des tables, des jeux; un éclairage par les façades dans la partie commerciale, au sol sur la place et sans dans la séquence mail.

**entretien**  
 entretien classique espace public

**participation des habitants**  
 aux décisions d'aménagement: moyenne

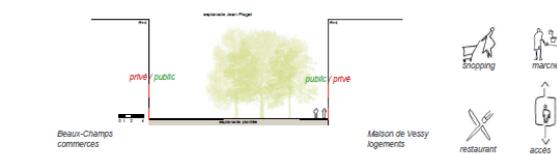
- l'aménagement est-il facile à traverser? oui
- l'aménagement est-il libre d'accès? oui
- l'aménagement favorise-t-il la rencontre? oui
- l'aménagement permet-il l'appropriation «privative» (individuelle/collective)? peu
- l'aménagement rend-il possible des usages variés? oui

## aménagement à éviter



Plantation «en bacs» (surélévation des surfaces plantées sur parking souterrain)

coupe de principe BB' sur l'esplanade Jean-Piaget: la séquence commerciale usages proposés

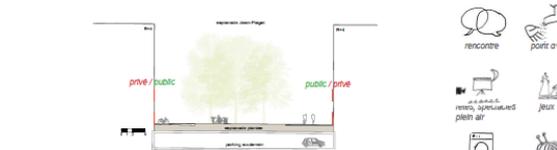


images et exemples d'illustrations



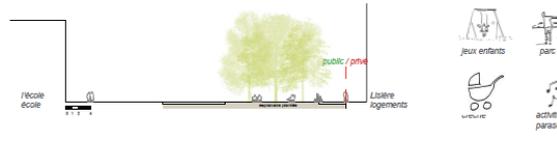
Exemple de la séquence commerciale (place Genève) vivante active ouverte: rez commercial terrassés, bancs confortables ombre, ambiance urbaine

coupe de principe CC' sur l'esplanade Jean-Piaget: la séquence place publique usages proposés



Exemple de la séquence place centrale (place Simon-Gouat, Genève) animée minérale, publique, ouverte, rez habités et services équipements de rencontre, fontaine ombre, ambiance quartier

coupe de principe DD' sur l'esplanade Jean-Piaget: la séquence mail usages proposés



Exemple de la séquence mail (Zürich) vert, calme, nature rez école et habitat, équipements de jeux, surfaces libres repos, promenade rencontre lot

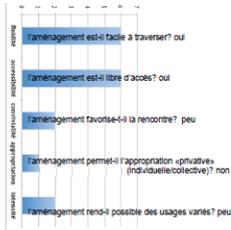
# 5.4 Chemin des Beaux-Champs

## autres recommandations

### entretien

- roadgarden = entretien extensif une fois annuelle
- Arbres: arrosage automatique à demeure
- Voies: entretien standard route communale

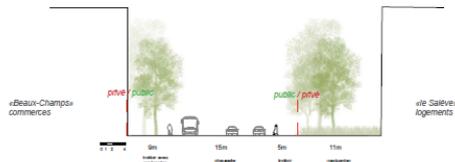
### participation des habitants aux décisions d'aménagement: faible



### aménagement à éviter



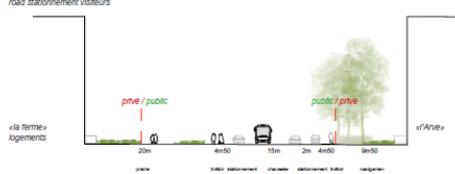
### coupe de principe BB' de la route de Vessy et Beaux-Champs



### coupe de principe CC' de la route de Vessy et la Maison de Vessy



### coupe de principe DD' de la route de Vessy et l'Arve



### images et exemples d'illustrations



Exemple d'illustration sur la route de Vessy, vers l'esplanade des roadgarden plantés d'arbres et d'une couverture de sol végétale à entretien limité et inaccessible, faisant filer entre la rue et les rés-de-chaussée des immeubles.



Stationnement visiteurs longitudinal entre les arbres.

### usages proposés



(pour le dimensionnement des routes, se référer au cahier 2, rapport mobilité)

## autres recommandations

### sol, matériaux, gestion des eaux

Pour permettre une cohabitation harmonieuse de toutes les mobilités avec un minimum d'obstacles au sol (population à mobilité réduite), des bordures basses et un enrobé bitumineux sur toute la largeur (7m) est préconisé.

### mobilier éclairage

Pour favoriser la promenade (proximité EMS) et la sécurité, le chemin sera agrémenté de bancs et de mats d'éclairage public.

### participation des habitants aux décisions d'aménagement: faible



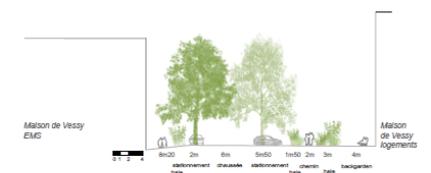
### aménagement à éviter



### coupe de principe AA' sur le chemin des Beaux-Champs: Beaux-Champs



### coupe de principe BB' sur le chemin des Beaux-Champs: Maison de Vessy



### usages proposés



### images et exemples d'illustrations



Une allée plantée de noyers, équipée pour la promenade et la rencontre (EMS soliste).



Une allée avec stationnement longitudinal et perpendiculaire entre les arbres.



Des backgarden privés et une platebande plantée qui filtre.

## 6. BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation sur le PLQ Beaux-Champs s'inscrit dans la continuité d'un processus initié dans le cadre du GP Grands Esserts. Le processus est jalonné, depuis 2012, par divers moments d'information, de consultation et de concertation auprès de différents publics.

Ainsi, les CA, les CM, les associations locales (Associations des intérêts de Vessy, des Deux-Chemins, des intérêts de Pinchat), les riverains, les propriétaires et opérateurs ont régulièrement été informés de l'avancement du dossier et ont pu, tout au long du processus, faire part de leurs préoccupations et participer à la co-construction du projet.

### 6.1 Echelle du grand projet

Sur la période 2012 – 2014, le canton a conduit une démarche de projet en étroite collaboration avec la ville de Veyrier et les principaux constructeurs, la caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) et la fondation immobilière de la ville de Veyrier (FIV).

Cette démarche a permis aux partenaires de se mettre d'accord sur les principes d'urbanisation des Grands Esserts et ses modalités de réalisation.

La démarche de projet, sur la période 2012-2014, a notamment reposé sur :

- la tenue d'une dizaine de séances du comité de pilotage Grands Esserts (COFIL), composé de l'Etat de Genève (présidence assurée par le Conseiller d'Etat chargé du département de l'urbanisme) et de la ville de Veyrier (représenté par le conseiller administratif en charge des Grands Esserts). Ces comités de pilotage ont permis de valider les étapes d'élaboration du projet et les choix proposés par l'équipe projet (mandataires, services de l'Etat et de la Ville de Veyrier).
- de nombreuses séances de concertation visant à présenter l'avancement du projet et à permettre aux acteurs du territoire (élus, associations, habitants) de faire connaître leurs attentes aux autorités compétentes :
  - o 3 réunions d'information publiques réunissant à chaque séance environ 200 personnes ;
  - o 2 tables rondes réunissant à chaque séance environ 70 personnes, représentants la société civile (associations locales et cantonales) et les élus communaux ;
  - o 2 commissions municipales des Grands Esserts ;
  - o des présentations et contacts réguliers avec les associations de quartier (association des intérêts de Vessy, association des Deux Chemins, associations des intérêts de Pinchat
  - o des échanges privilégiés avec les représentants de l'Hospice général et de l'EMS Maison de Vessy ;
  - o la publication annuelle de brochures d'information à destination du grand public.

## 6.2 Echelle du PLQ

La concertation sur le PLQ s'inscrit dans la continuité des concertations menées au niveau du grand projet ayant notamment permis d'influer sur le programme de la pièce urbaine et les gabarits des bâtiments au regard de l'environnement immédiat. Elle s'est poursuivie en 2015 et 2016 dans le cadre des études d'avant-projet PLQ afin de consolider la formalisation du PLQ.

- Public cible concerné

- les résidents de l'EMS Maison de Vessy, également représentés par le directeur de l'EMS Maison de Vessy (M Dulex) ;
- les habitants des logements de fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM), également représentés par la directrice du service immobilier de l'Hospice Général (Mme Friederich) ;
- propriétaire de la grande propriété située à l'est du périmètre, le long de la lisière forestière (parcelles n° 6078 et n° 6117) ;
- les habitants de la zone villa de Vessy représentés par l'association des intérêts de Vessy (AIV) et l'association des Deux-Chemins (A2C)

- Séances "concertation"

- 8 juin 2015 : séance de l'assemblée générale de l'association des intérêts de Vessy (AIV) réunissant environ 60 personnes pour faire état de l'avancement des études en cours, et notamment celles relatives à la pièce urbaine Beaux-Champs.
- 11 février 2016 : séance avec les représentants des associations de quartier (AIV, A2C, AIP) et les partenaires institutionnels du projet (CPEG, FIV, Hospice général, EMS Maison de Vessy) pour consolider l'avant-projet du PLQ Beaux-Champs et faire s'exprimer les nouvelles attentes.
- 16 mars 2016 : séance d'information publique aux riverains du projet ayant réuni environ 90 personnes pour une présentation du projet de PLQ.
- du 1<sup>er</sup> au 5 novembre 2016 : exposition publique autour de l'avancement du projet (salle communale de Veyrier).

- Acteurs concernés

- Membres de la direction de projet
- Porteur de projet : CPEG
- Porteur de projet pour les espaces publics : commune de Veyrier
- Porteur de projet pour les voiries cantonales : direction générale du génie civile (DGCC)

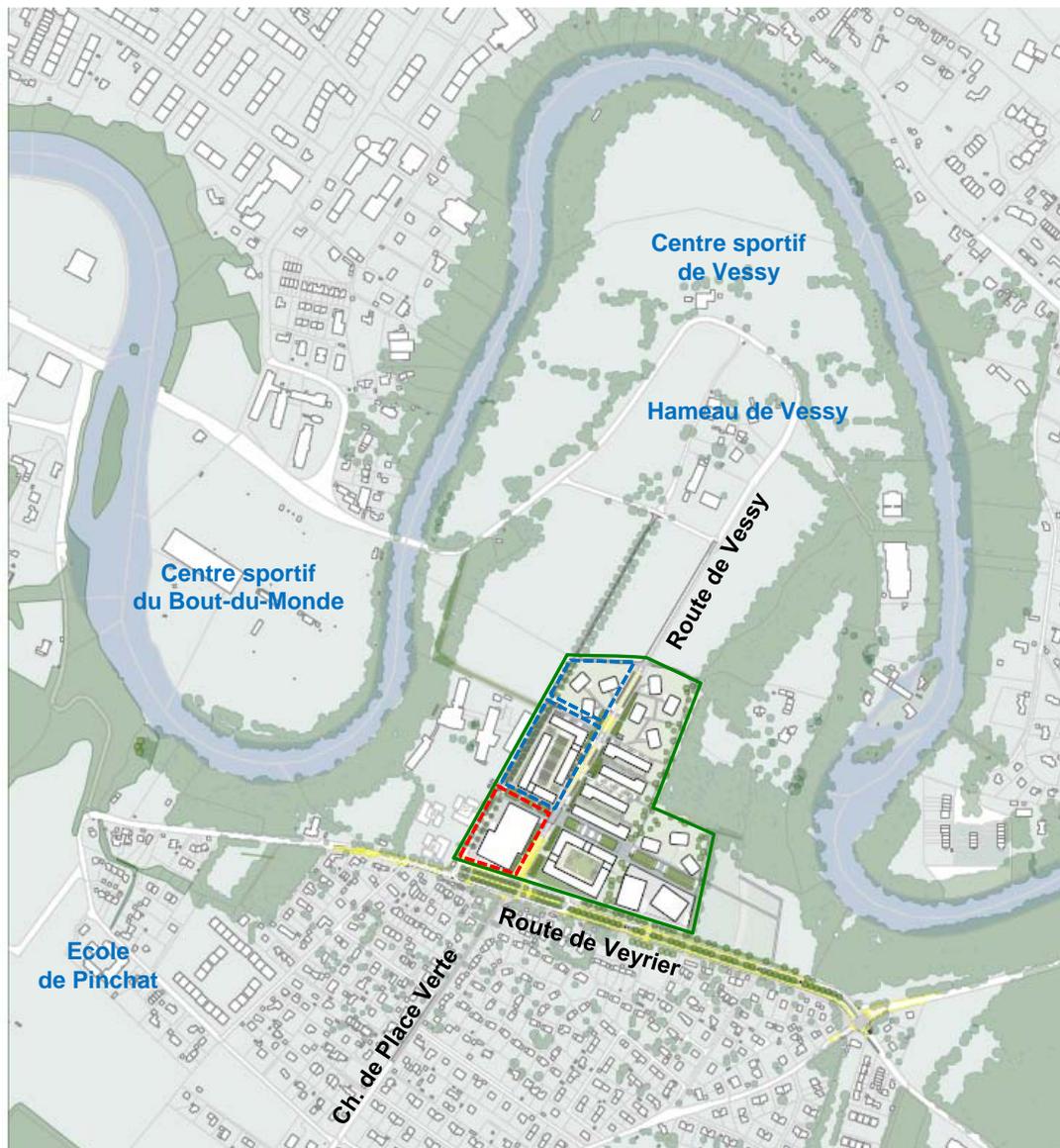
- Attention à porter aux aspects suivants
  - Programme maximum pour les activités
  - Variations de gabarits sur la pièce urbaine et gabarits bas en face des villas de Vessy
  - Gestion des stationnements de la pièce urbaine (synergie entre les places visiteurs et les places logements), gestion des flux entrée-sortie du centre commercial
  - Aspects mobilité sur un périmètre élargi au PLQ
  - Livraisons des camions
  - Attendus sur les usages des espaces publics
  - Traitement du réaménagement des espaces publics (chemin des Beaux-Champs, Esplanade Jean-Piaget).

## **7. ANNEXES**

Plans en lien avec le projet :

- plan de situation du PLQ n° 30038 (secteur Beaux-Champs)
- plan de modelage des terres

# Plan de situation du PLQ n° 30038 – Grands Esserts (secteur Beaux-Champs)



Périmètre des Grands Esserts

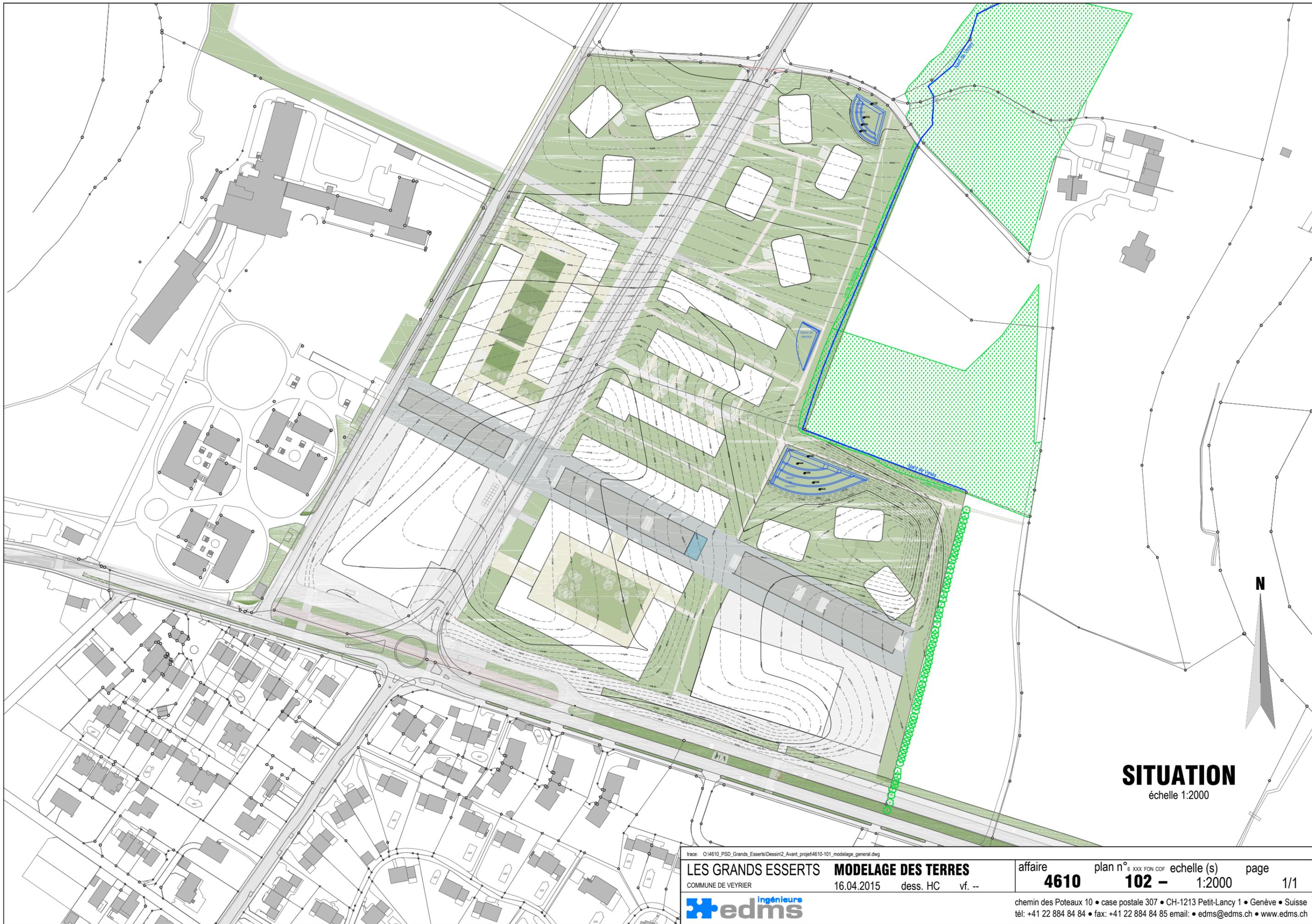
Périmètre des PLQ n° 29983 et n° 30008

Périmètre du PLQ n° 30038



Plan d'ensemble des Grands Esserts (illustratif)

Vue du site des Grands Esserts



**SITUATION**  
échelle 1:2000

trace: O:\4610\_PSD\_Grands\_Esserts\Dessin\2\_Avant\_projet\4610-101\_modelage\_general.dwg

**LES GRANDS ESSERTS** **MODELAGE DES TERRES**  
COMMUNE DE VEYRIER 16.04.2015 dess. HC vf. --

affaire **4610** plan n° 6 XXX FON COF echelle (s) page  
**102** - 1:2000 1/1



chemin des Poteaux 10 • case postale 307 • CH-1213 Petit-Lancy 1 • Genève • Suisse  
tél: +41 22 884 84 84 • fax: +41 22 884 84 85 email: • edms@edms.ch • www.edms.ch

