Grand projet

un des dix grands projets urbains prioritaires

un site exceptionnel

Au cœur de la boucle paysagère de l'Arve, le site des Grands Esserts bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel avec notamment des vues sur le Salève et le Jura. Il se trouve le long de la route de Veyrier, à côté du quartier de villas de Vessy.

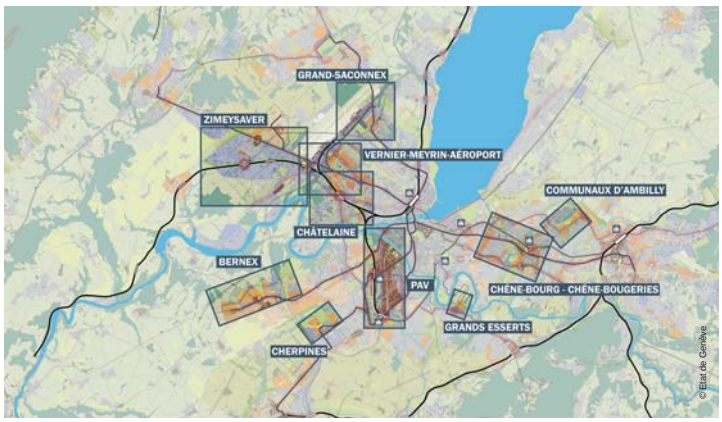
Vue du site depuis le Salève

un secteur stratégique

Depuis 2001, le périmètre des Grands Esserts est identifié dans les planifications cantonales comme un secteur stratégique où construire des logements. Le plan directeur cantonal 2030 fait des Grands Esserts l'un des dix grands projets prioritaires du canton.

Les terrains, appartenant à l'Etat et à la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG), sont devenus constructibles en 2012, suite à un déclassement voté par le Grand Conseil.

La CPEG et la Fondation immobilière de la Ville de Veyrier (FIV), principaux constructeurs, se sont engagés aux côtés de l'Etat et de la commune pour construire un quartier mixte d'environ 1200 logements, bien desservi par les transports publics.



Les dix grands projets urbains prioritaires

urbanisme

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Nouveau quartier

- un quartier majoritairement **piétonnier**
- **huit pièces urbaines** organisées autour d'espaces publics généreux
- un **espace public central piéton** : l'Esplanade Jean-Piaget
- une **lisière forestière valorisée** : la Promenade des Cirses
- des **variations de hauteurs et de formes urbaines** en lien avec l'environnement bâti
- de **larges espaces verts** en périphérie du quartier
- une **amélioration du réseau de voirie existant** - route de Veyrier, route de Vessy et chemin des Beaux-Champs

urbanisme

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Chiffres clés

forme urbaine

- des hauteurs de **bâtiments de 3 à 6 niveaux** sur rez-de-chaussée
- une **densité de 1.3**

logements

- 120’000 m² de surface brute de plancher (SBP) pour quelque **1200 logements**
- **25 % de logements subventionnés** (HBM, HLM, HM)
- **25 % de logements d’utilité publique** (LUP)
- **40 % de loyer libre**, location en zone de développement (ZDLoc)
- **10 % de propriété par étage** (PPE) en zone de développement

Maquette de travail

activités

- 7300 m² de SBP d’**activités**
- un **centre commercial de proximité**
- une maison de **santé**
- un **immeuble** avec encadrement **pour personnes agées** (IEPA)
- un **équipement public communal**

mobilité

- **une place de stationnement par logement**, en souterrain
- **trois lignes de bus** pour desservir le quartier

énergie

- **50% d’énergie renouvelable** rendue possible par un chauffage à distance au bois

concertation

- 4 séances d’**information publique**
- 2 **tables-rondes**
- 4 **dépliants** grand public
- collaboration régulière avec les **associations de quartier**

urbanisme

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l’Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Espaces publics

Esplanade Jean-Piaget

Centre du quartier, piéton et animé, aux usages multiples avec places et petits équipements collectifs de proximité (jeux, fontaine, tables, bancs…), avec des terrasses et des commerces attenants.

Abords de la route de Vessy

Promenade des Cirses

Elément paysager majeur du quartier, la lisière offre aux promeneurs et aux habitants un cadre paysager exceptionnel, calme et naturel. Elle constitue une limite claire du quartier et un lien fort avec le territoire et les berges de l'Arve.

Chemin des Grands-Esserts

Chemin des Beaux-Champs

urbanisme

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

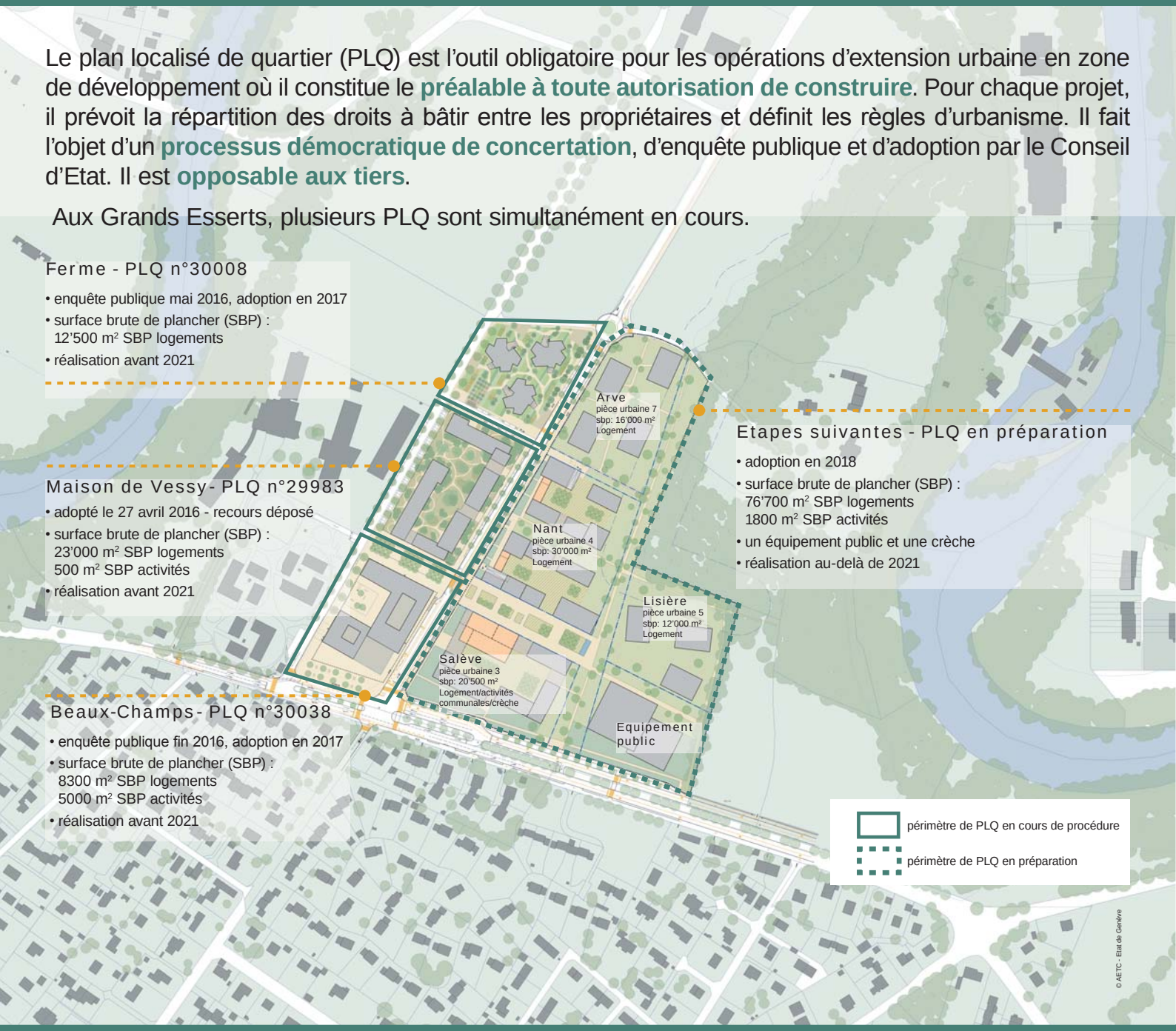
FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Plans localisés de quartier

Le plan localisé de quartier (PLQ) est l'outil obligatoire pour les opérations d'extension urbaine en zone de développement où il constitue le **préalable à toute autorisation de construire**. Pour chaque projet, il prévoit la répartition des droits à bâtir entre les propriétaires et définit les règles d'urbanisme. Il fait l'objet d'un **processus démocratique de concertation**, d'enquête publique et d'adoption par le Conseil d'Etat. Il est **opposable aux tiers**.

Aux Grands Esserts, plusieurs PLQ sont simultanément en cours.



urbanisme

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Maison de Vessy

La Caisse de pension de l'Etat de Genève (CPEG) a fait réaliser un avant-projet architectural proposant une forme urbaine en îlot selon les principes d'aménagement du grand projet et des règles du PLQ Maison de Vessy. Les caractéristiques architecturales pourront encore évoluer jusqu'à l'autorisation de construire.

- **opérateur** : Caisse de pension de l'Etat de Genève (CPEG)
- **bureau d'architectes** : Burckhardt + Partner SA
- **nombre de logements** : environ 220
- **surface d'activités** (SBP) : 500 m²
- **nombre de places de stationnement** : 235 en sous-sol
- **catégories de logements** : locatif en zone de développement (ZDLoc), habitation mixte (HM)

Vue depuis l'Esplanade Jean-Piaget

projets architecturaux

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

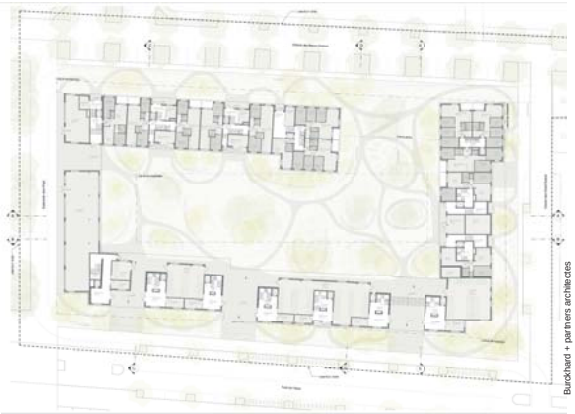
CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

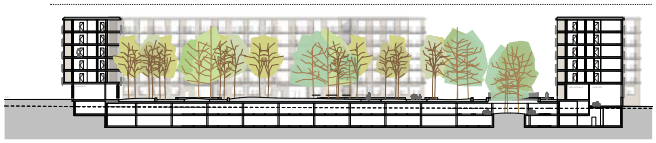
Maison de Vessy

Vue depuis le chemin des Beaux-Champs



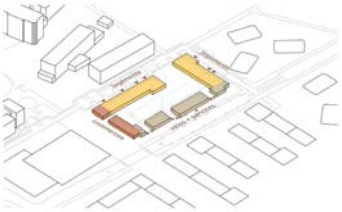
Plan du rez-de-chaussée

Façade Est

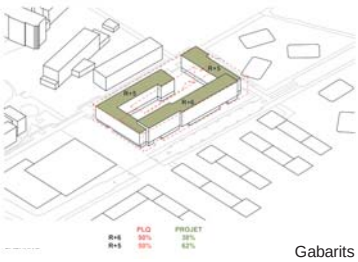


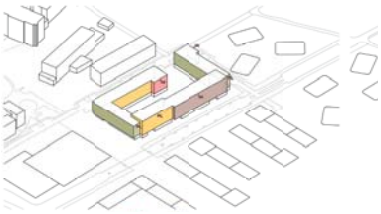
Coupe A-A

Perméabilité : passages



Affectations du rez-de-chausée





Gabarits

projets architecturaux

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Beaux-Champs

La CPEG a organisé des mandats d'étude parallèles (MEP) pour le développement de la pièce urbaine commerciale selon les principes d'aménagement du grand projet et les règles du PLQ Beaux-Champs en cours d'élaboration. Les caractéristiques architecturales pourront encore évoluer jusqu'à l'autorisation de construire.

- **opérateur** : Caisse de pension de l'Etat de Genève (CPEG)
- **bureau d'architectes** : Bonnard et Woeffray architectes
- **nombre de logements** : environ 80
- **surface d'activités** (SBP) : 5000 m² - dont un centre commercial de proximité de 3500 m²
- **nombre de places de stationnement** : 260 en sous-sol - dont 180 pour les activités commerciales
- **catégories de logements** : immeuble avec encadrement pour personnes âgées - LUP

Vue depuis le chemin des Beaux-Champs

projets architecturaux

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

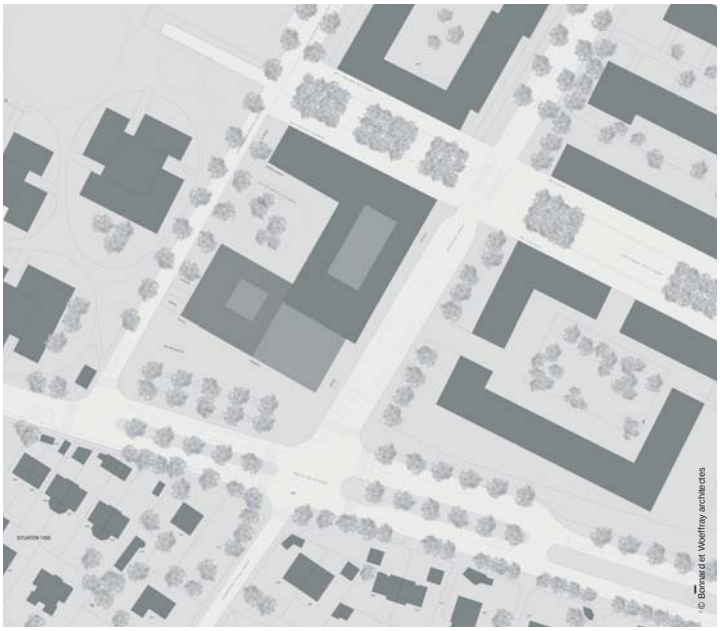
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

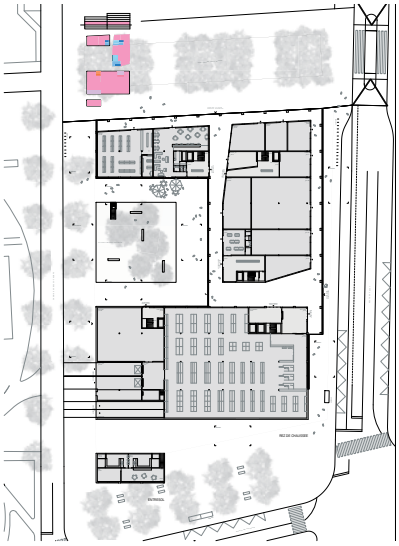
VILLE DE VEYRIER

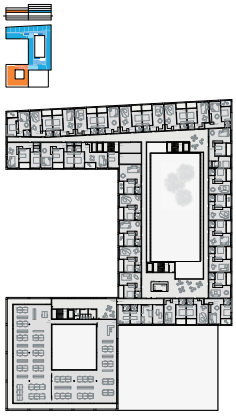
Beaux-Champs



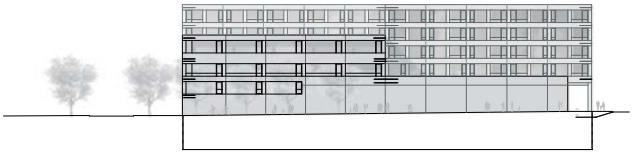
Plan de situation

Vue de l'esplanade depuis la route de Vessy

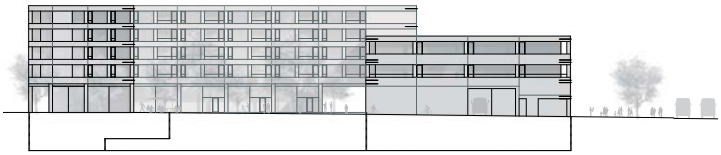




Plan du rez-de-chaussée et de l'étage 1



Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Ouest

projets architecturaux

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Ferme

La Fondation immobilière de Veyrier (FIV) a organisé un concours d'architecture pour le développement de sa pièce urbaine selon les principes d'aménagement du grand projet et des règles du PLQ Ferme en cours d'élaboration. Les caractéristiques architecturales pourront encore évoluer jusqu'à l'autorisation de construire.

- **opérateurs** : Fondation immobilière de Veyrier (FIV)
- **bureau d'architectes** : Dreier Frenzel
- **nombre de logements** : environ 120
- **nombre de places de stationnement** : 120 en sous-sol
- **catégorie de logements** : logements d'utilité publique (LUP), HM, propriété par étage en zone de développement (ZD PPE)

Vue depuis la route de Vessy

projets architecturaux

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

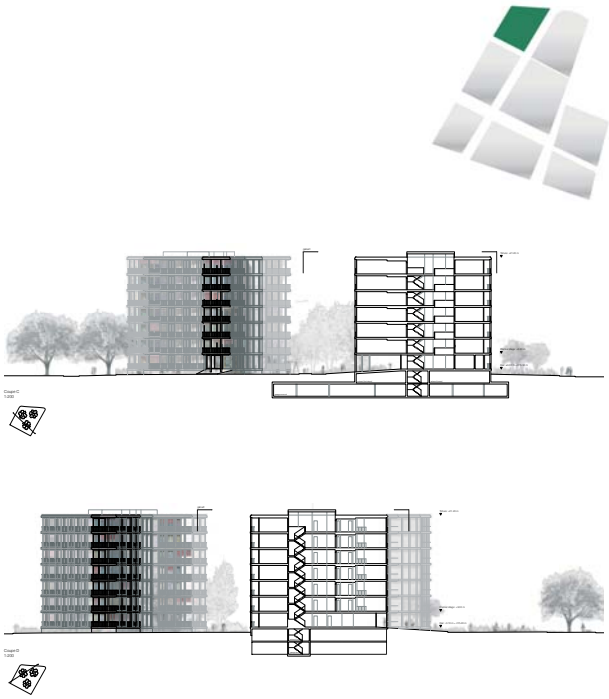
FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Ferme

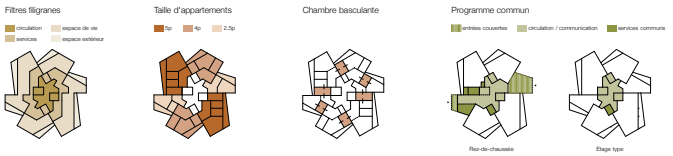
© DREIER FRENZEL

Plan des aménagements extérieurs

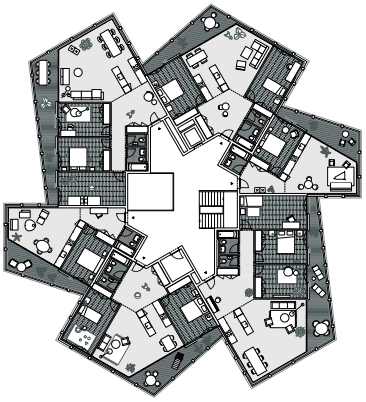


© DREIER FRENZEL

Coupes



Plan des étages 1- 6



© DREIER FRENZEL

Vues intérieures des appartements

© DREIER FRENZEL

projets architecturaux

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Arve

Coopératives d'habitation

Le canton entend favoriser le développement des coopératives d'habitation. Les Grands Esserts sont **l'un des sites pilotes retenus**.

Entre propriété et location, les coopératives fonctionnent sur un mode **participatif et démocratique**. Les habitants disposent et gèrent des espaces communs à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles qui prolongent les espaces privatifs : salle de réunion, chambre d'amis, potagers, jeux pour enfants, etc.

- **opérateurs** : Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) - désignation des coopératives : fin 2016
- **nombre de logements** : environ 110
- **réalisation** : au-delà de 2021

Coopérative Les Ouches - Genève

Coopérative Le Pommier - Grand-Saconnex

Coopérative Les Ouches - Genève

projets architecturaux

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

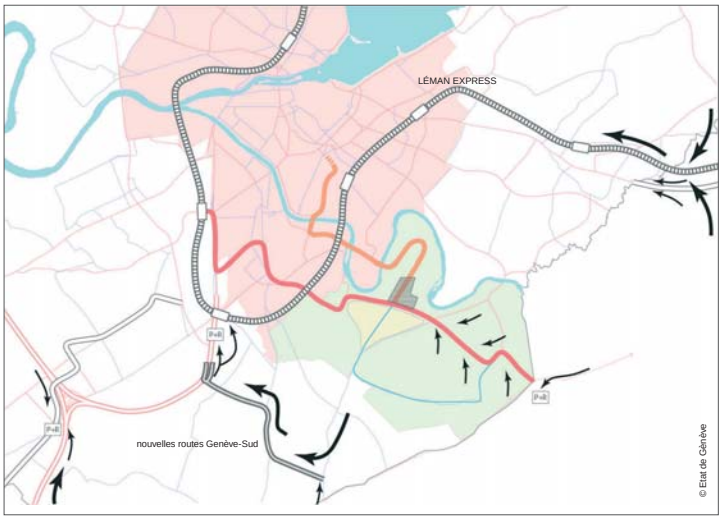
FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

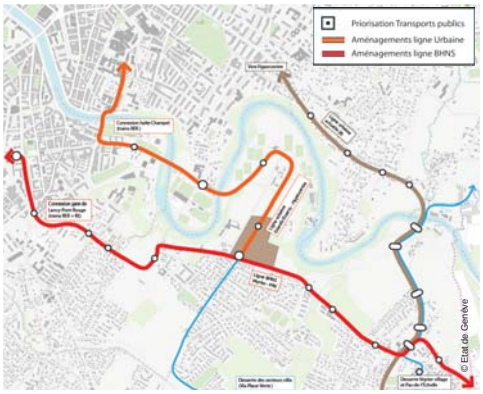
Concept mobilité

Principales mesures

- Mise en service de **LÉMAN Express** fin 2019 : absorption d'une part du trafic en provenance de l'agglomération d'Annemasse, gain de temps au passage des douanes de Genève Sud.
- Création de **deux nouvelles routes** ainsi que d'un échangeur autoroutier à l'horizon 2020 : rabattement des flux de transit sur le réseau autoroutier.



Concept global de mobilité



Concept de transports publics

- Mise en service dès 2020 de **deux lignes de bus à haut niveau de service** - le BHNS Veyrier - desservant le quartier : rabattement sur les gares du LÉMAN Express.

Réaménagements des routes

- **Réaménagements des routes existantes**, parallèlement à l'urbanisation des Grands Esserts : capacités du trafic assurées, priorisation des transports publics, sécurisation des modes de déplacement.

mobilité

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Mobilité douce

Route de Veyrier - Carouge

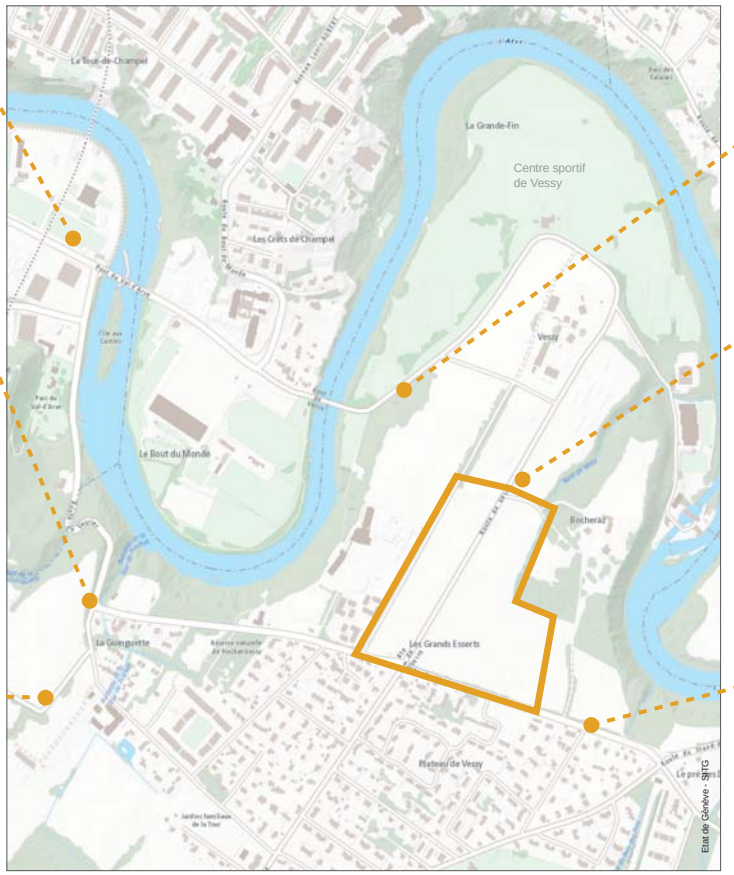
Projet communal de Carouge : requalification d'axe, aménagements de pistes cyclables et larges trottoirs.

Pont de Vessy

Sécurisation des itinéraires, aménagements cyclables et nouvelle traversée piétonne avec feu.

Carrefour ch. de Pinchat - rte de Veyrier

Mise en place d'une traversée avec feu pour les mobilités douces en vue de la réalisation d'un itinéraire cyclable à travers la zone forêt.



Grands Esserts - centre sportif de Vessy

Prolongement de la piste cyclable existante.

Ch. de Pinchat - Veyrier

Maintien d'un itinéraire piéton protégé et mise en place de pistes cyclables de part et d'autre de la chaussée.

Route de Veyrier

Mise en place de trottoirs et de pistes cyclables de part et d'autre de la route.

mobilité

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Route de Veyrier

Réaménagement de la route de Veyrier

La route réaménagée fait la transition entre le nouveau quartier et les quartiers voisins, ainsi qu'entre les communes de Veyrier et de Carouge. Elle permet une circulation performante pour tous les modes de transport.

Tronçon route de Vessy – route Antoine-Martin

Il est prévu un dédoublement des voies de part et d'autre de l'alignement des chênes existants. Création de voies de bus et d'une zone de rebroussement voitures pour le quartier villas de Vessy.

Carrefour des Grands Esserts

Alliant fonctionnalité et qualité paysagère, le carrefour offre un système assurant la progression des lignes de bus (sur Vessy et Veyrier) sans prétériter la circulation des voitures.

mobilité

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Route de Vessy

Tronçon des Grands Esserts

Plantée d'arbres et dotée de larges trottoirs accueillant piétons et cyclistes, la « rue » offre une cohabitation conviviale et sûre pour l'ensemble des modes de déplacement.

Une bande polyvalente est prévue au centre de l'axe afin de faciliter les circulations (manœuvres, dépassements, présélections, perméabilités).

Giratoire

En limite nord du nouveau quartier, le giratoire assure le rebroussement des lignes de bus et marque l'entrée des Grands Esserts. Il assure une transition des aménagements cyclables entre le quartier et la piste cyclable rejoignant le centre sportif de Vessy.

Réaménagement de la route de Vessy - vue depuis le giratoire

mobilité

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Ch. de Pinchat - Veyrier

Réaménagement du chemin de Pinchat - Veyrier

Tronçon entre les chemins Sur-Rang et de la Tour-de-Pinchat

- Elargissement de la voirie permettant le croisement des bus articulés.
- Itinéraire piétons sécurisé basculé côté sud du chemin de Pinchat.
- Piste cyclable de part et d'autre de la chaussée.
- Carrefour Sur-Rang/Pinchat sécurisé et gestion par feu supprimée.

Tronçon entre le chemin de la Tour-de-Pinchat et la route de Veyrier

- Création d'une voie de bus permettant d'améliorer la progression.
- Carrefour Veyrier/Pinchat géré par un feu activé uniquement au passage des bus.
- Mise en place d'une nouvelle traversée piétonne sécurisée.

mobilité

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Ch. de Pinchat - Carouge

Réaménagement du chemin de Pinchat - Carouge

Le projet d'aménagement du chemin de Pinchat prévoit la réalisation d'une voie de bus, ainsi qu'un élargissement des espaces dédiés aux mobilités douces. Ce projet a été développé dans un contexte de fortes contraintes - secteur dense et arborisation importante - et a pu s'intégrer aux nouvelles constructions le long de cet axe.

Tronçon Route de Drize - Rondeau

- Elargissement du bas de la route de Drize : présélections dédiées aux voitures, arrêts de bus aménagés sur des voies réservées aux transports publics.
- Sécurisation des mobilités douces : traversées piétonnes avec feu, aménagements cyclables continus.

mobilité

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Energie

un concept énergétique novateur

Le chauffage à distance (CAD), une solution thermique innovante

Fonctionnant comme un grand chauffage central, le réseau de chauffage à distance approvisionne tout le quartier. Produite dans une chaufferie centrale, située dans la pièce urbaine Beaux-Champs, la chaleur est distribuée aux immeubles par des conduites souterraines.

Etant donné la taille du quartier des Grands Esserts, le choix d'une production centralisée apporte de nombreux avantages : optimisation des rendements globaux, simplification de la logistique d'approvisionnement, réduction des nuisances et de l'impact au sol des centrales de production.

Le bois, une énergie renouvelable, durable et locale

Des pellets (granulés de bois provenant de résidus de l'industrie) alimenteront l'installation.

Le bois répondra à des critères environnementaux de durabilité : il sera sélectionné localement, en prenant en compte des critères de gestion durable des ressources forestières.

Les Services industriels de Genève (SIG), spécialisés dans la fourniture d'énergie thermique, sont associés à la réalisation de ce projet.

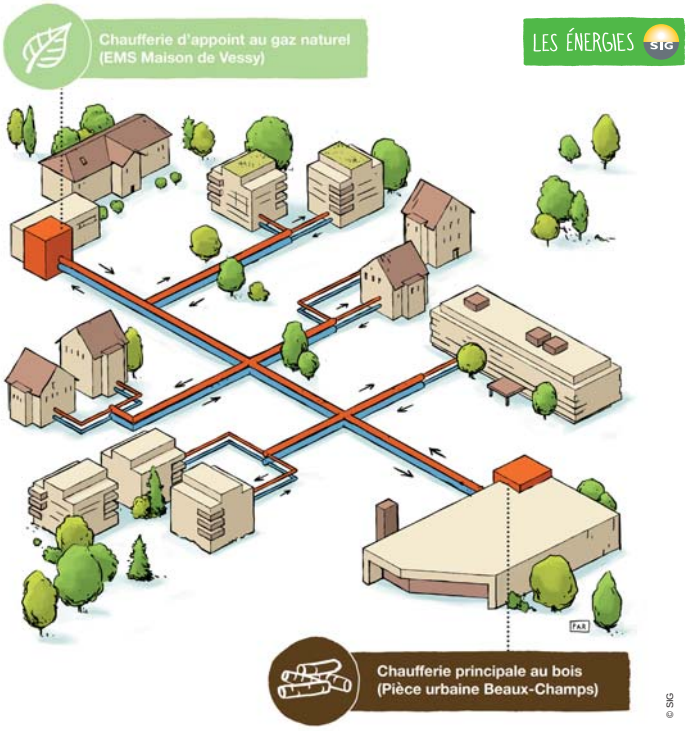


Schéma du concept thermique

énergie

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER

Suite du processus

Urbanisme

PLQ Maison de Vessy n°29983

- adopté en 2016 - recours déposé
- demande définitive d'autorisation de construire (DD) : 2017
- DD en force : 2018

PLQ Ferme n°30008

- procédure d'opposition : début 2017
- adoption : 2017
- DD en force : 2018

PLQ Beaux-Champs n°30038

- enquête publique : fin 2016
- adoption : 2017
- DD en force : 2018

PLQ étapes 2 à 4

- avant-projets : 2016
- procédures PLQ : 2017 - 2018
- premières DD en force : 2020

premiers chantiers

- entre 2018 et 2020

Mobilité

réaménagements des voiries (BHNS)

- avant-projets : 2016
- DD en force : 2018
- mise en service : 2020

PLQ Ferme n°30008 - enquête publique mai 2016

Contacts

Office de l'urbanisme, DALE

- Benjamin Villard, chef de projet,
  benjamin.villard@etat.ge.ch - tél. 022 546 00 04

Direction générale des transports, DETA

- Jonas Raetzo, ingénieur mobilité
  jonas.raetzo@etat.ge.ch - tél. 022 546 78 18

Ville de Veyrier

- Ryan Smyth, urbaniste communal
  r.smyth@veyrier.ch - tél. 022 899 10 18

urbanisme et mobilité

Grands Esserts

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

CPEG Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

FONDATION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE VEYRIER

VILLE DE VEYRIER