

Juin 2026

au Prê des Dames

les
fmr



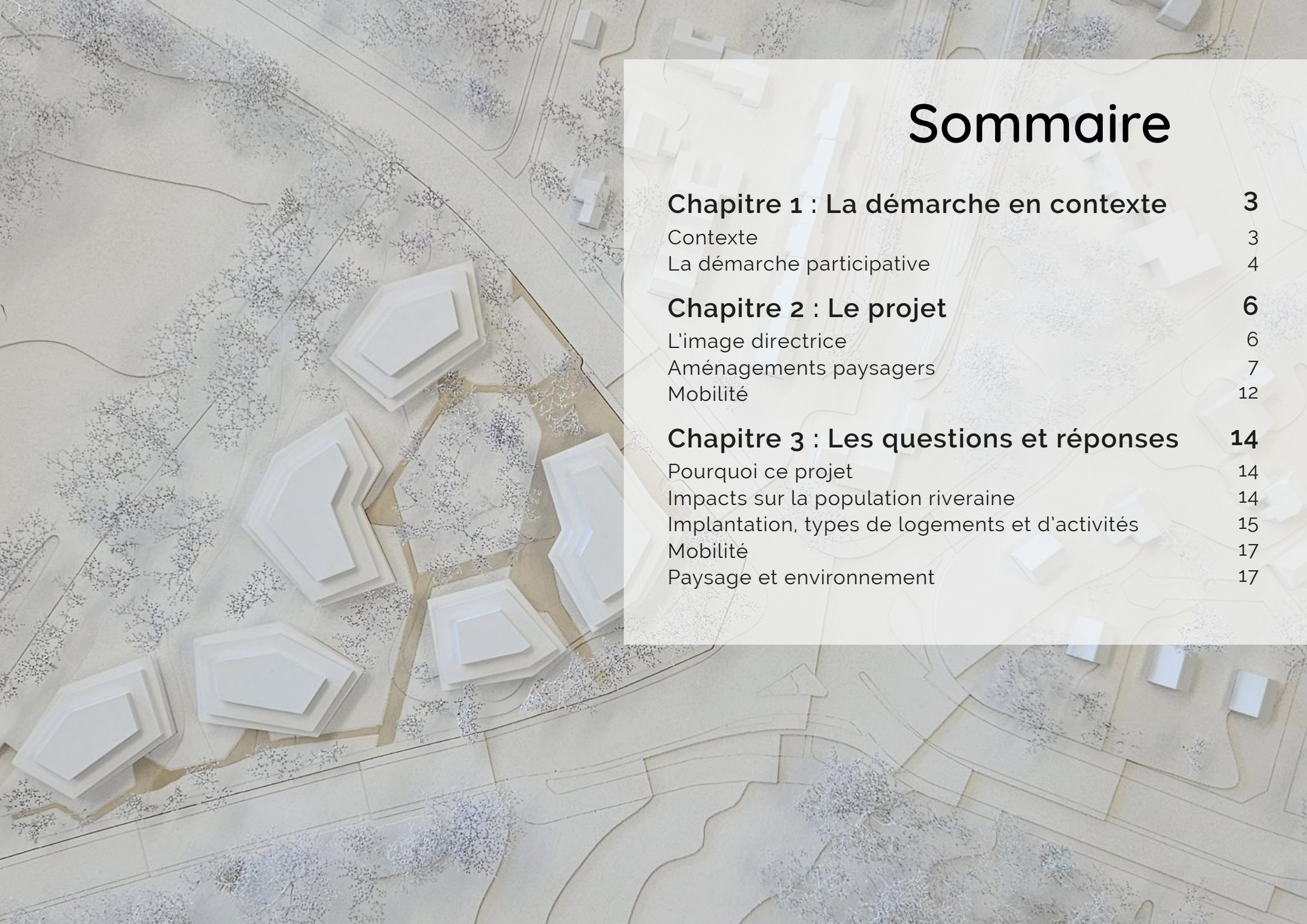
allreal



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

SYNTHÈSE DE LA PARTICIPATION



Sommaire

Chapitre 1 : La démarche en contexte 3

Contexte 3

La démarche participative 4

Chapitre 2 : Le projet 6

L'image directrice 6

Aménagements paysagers 7

Mobilité 12

Chapitre 3 : Les questions et réponses 14

Pourquoi ce projet 14

Impacts sur la population riveraine 14

Implantation, types de logements et d'activités 15

Mobilité 17

Paysage et environnement 17

Contexte

« **Pré-des-Dames** » est un secteur situé au nord de la commune de Veyrier entre les routes du Stand-de-Veyrier et de Veyrier. Il abrite aujourd'hui un terrain agricole et quelques habitations. Une modification de zone est à l'étude pour permettre son urbanisation et ainsi préserver le « Vallon de Sierne ».

L'intention est d'y réaliser un petit quartier de logements de faible densité, d'offrir des services et des commerces de proximité également utiles aux quartiers voisins, et de créer un cœur de quartier généreusement planté et du lien avec les espaces naturels à proximité (cordon boisé, ruisseau, etc.). Directement desservi par le futur arrêt de bus 21 (cadence de 10 min et voie dédiée), le quartier bénéficiera également du voisinage du quartier des Grands-Esserts.

L'État de Genève et le propriétaire du terrain, en collaboration avec la commune, travaillent ensemble sur ce projet et ont initié une **démarche participative** afin de préparer un projet de plan localisé de quartier pour le Pré-des-Dames : ce projet devra être à taille humaine et répondre au mieux aux attentes de la population.

Dans la présente synthèse vous trouverez les planches de présentation du projet ainsi que **les principales questions et les réponses apportées lors de la soirée du 23 juin 2026**. Il vise à apporter des informations complémentaires sur le projet et à expliquer les principaux choix retenus.



La démarche participative

La démarche participative liée au projet de quartier de Pré-des-Dames s'est déroulée en trois temps :

- un **atelier dédié aux jeunes** de la commune (12-18 ans) organisé en collaboration avec les travailleurs sociaux hors murs le 5 septembre 2025,
- une **journée d'exposition et d'ateliers** ouverte à toutes et tous le 4 octobre 2025,
- ainsi qu'une **séance de dialogue avec l'équipe conceptrice** et les porteurs de projet le 23 juin 2026.

Ces trois rendez-vous ont réuni au total près de **130 participantes et participants**, adultes et jeunes confondus, invités à découvrir le projet, à réagir et à exprimer leurs pratiques et leurs attentes pour le futur quartier.

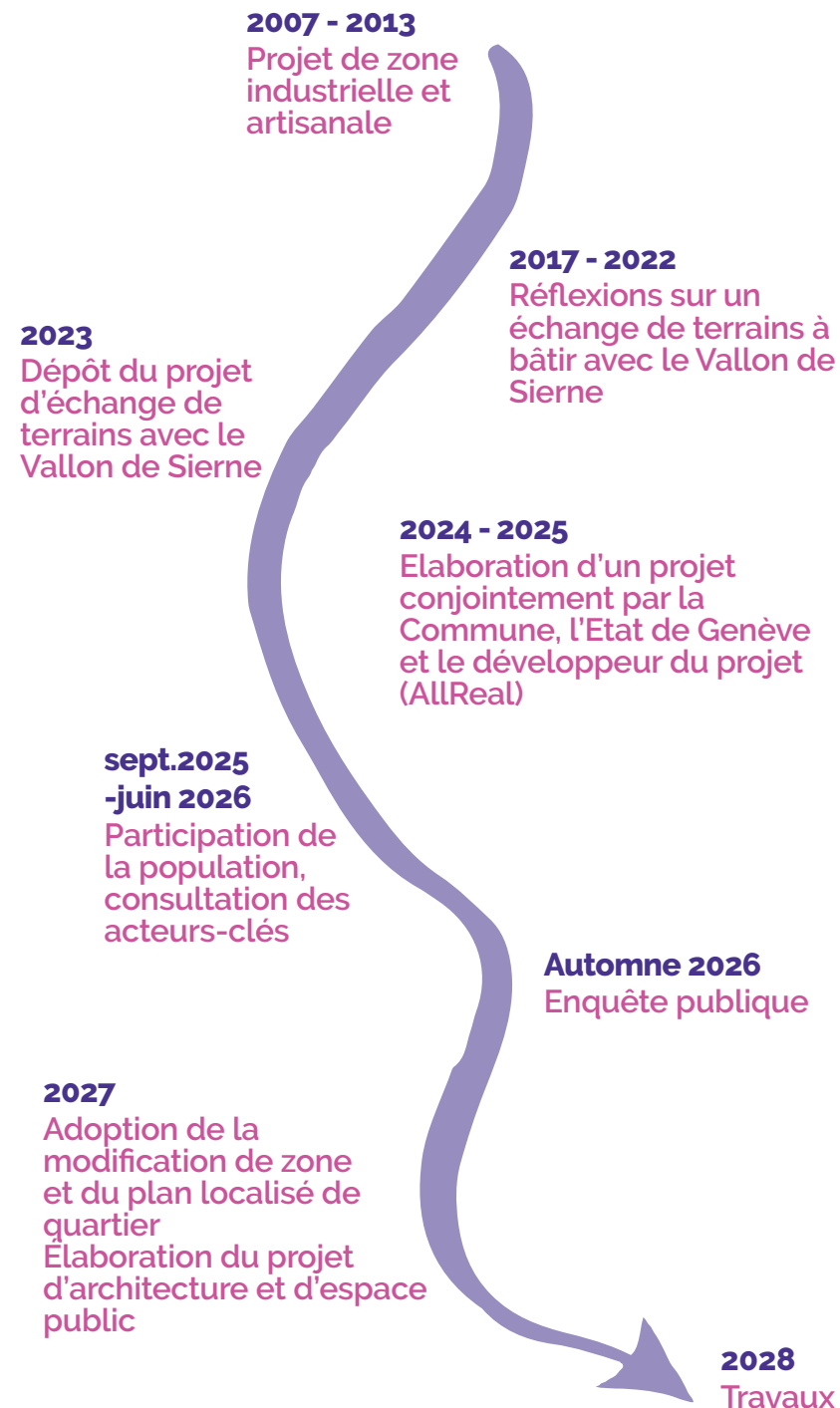
Un **carnet de recommandations** a rassemblé l'ensemble des contributions issues des deux premiers temps participatifs.

La séance de dialogue finale avait pour objectif de :

- présenter le projet de plq et des principaux apports de la concertation au projet, à travers des planches (présentées en annexe) et une maquette,
- répondre aux questions et recueillir les réactions de la population, d'abord en plénière suivie d'un moment d'échanges informels entre les personnes présentes et les porteurs de projet.

La concertation menée avec les habitants et les acteurs locaux a permis d'enrichir l'avant-projet de PLQ en intégrant plusieurs recommandations et en faisant évoluer certains choix d'aménagement.

L'ensemble de ces résultats alimente à présent la finalisation du plan localisé de quartier (PLQ), qui sera ensuite soumis aux services techniques du Canton, puis au Conseil d'État et à la consultation publique.





Le projet



R+2+A signifie 2 étages et 1 étage en attique, en retrait par rapport à la façade principale

Le parvis d'entrée

Principes

- création d'un parvis d'entrée multimodale (arrêt de bus BHNS) et paysager marquant l'accès principal au futur quartier.
- aménagement d'un espace d'accueil généreux assurant une transition entre l'espace public et le quartier résidentiel.
- intégration de larges surfaces végétalisées composées d'arbres, d'arbustes et de plantations vivaces.
- connexion avec les principaux cheminements traversant le quartier et desservant les différents bâtiments et le cœur végétalisé de l'îlot.
- espaces favorisant la déambulation, les rencontres et les usages quotidiens des habitants.

Illustrations

- exemple de parvis d'entrée multimodale (avec un arrêt de bus) maximisant les plantations tout en répondant aux contraintes et exigences d'usages (intégration abri TPG, épingle vélo, etc.).



Références Boccard



PARC DES CRÊTS TROINEX / GENÈVE



PARC DES CRÊTS TROINEX / GENÈVE



PARC DES CRÊTS TROINEX / GENÈVE

Le coeur d'îlot

Principes

- création d'un cœur d'îlot largement végétalisé avec la constitution d'une canopée qui favorise l'ombrage et la régulation climatique afin créer progressivement un îlot de fraîcheur et un cadre de vie agréable.
- aménagement d'un véritable espace central de rencontre et de détente pour les habitants, intégrant des cheminements.
- intégration d'espaces de jeux inspirés de la nature, privilégiant des matériaux naturels (bois, rochers, reliefs).
- plantation de nombreux arbres et d'une végétation diversifiée favorisant la biodiversité.

Illustrations

- illustrations d'un paysage résidentiel où la nature occupe une place centrale entre les bâtiments.
- exemples d'aires de jeux naturelles favorisant l'exploration, le mouvement et le contact avec le végétal.



STICKS AND STONES PARK
MASSACHUSETTS / USA



LADYWELL FIELDS
LONDRES / UK



PARC DES CRÊTS TROINEX / GENÈVE

La place des arcades

Principes

- création d'une place centrale conviviale au pied des arcades, destinée à accueillir les rencontres et les activités du quotidien.
- aménagement d'un espace généreusement végétalisé, alternant arbres, massifs plantés et zones minérales pour offrir confort et fraîcheur.
- intégration de terrasses, d'assises et de mobilier urbain, favorisant les usages collectifs et l'animation des rez-de-chaussée.

Illustrations

- exemples de places où la végétation structure les espaces de rencontre.
- ambiance conviviale associant commerces, terrasses et espaces de détente ombragés.



BEIERSDORF AG HEADQUARTERS
HAMBURG / ALLEMAGNE



HIDEOUT RESIDENCE PLACE
ST-PETERSBOURG / RUSSIE



VILLAGE OF YORKVILLE PARK
TORONTO / CANADA



VPI FRED FOUNTAIN

- aménagement de jardins en rez-de-chaussée, offrant une transition douce entre les logements et les espaces communs.
- limitation des séparations physiques au profit de plantations, favorisant une intégration harmonieuse dans le paysage.
- conception des jardins comme un prolongement naturel du cœur d'îlot, participant à la continuité écologique et paysagère du quartier.

- ambiance résidentielle mettant en valeur la proximité entre les logements et la nature.
- traitement des espaces extérieurs favorisant l'intimité tout en conservant une continuité paysagère avec les espaces communs.



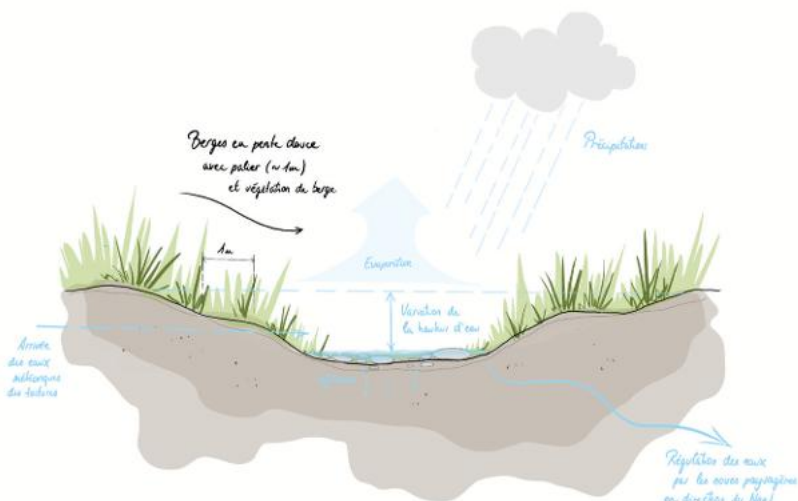
Les zones de biodiversité

Principes

- création d'une zone naturelle dédiée à la biodiversité, en continuité avec les milieux naturels environnants.
- aménagement de noues et bassins paysagers permettant la gestion des eaux pluviales, leur infiltration et le développement d'habitats favorables à la faune et à la flore.
- conception d'un espace conciliant fonction écologique, gestion durable de l'eau et qualité paysagère.

Illustrations

- exemples d'espaces naturels intégrant des noues végétalisées et des prairies favorables à la biodiversité.
- milieux permettant de diversifier la végétation et s'intégrant à l'image du quartier.



PRINCIPE DES NOUES ET BASSINS PAYSAGERS



PRAIRIE HUMIDE ABORDS DU LAC DE GRAND-LIEU / FRANCE



PARC DES CRÊTS
TROINEX / GENÈVE

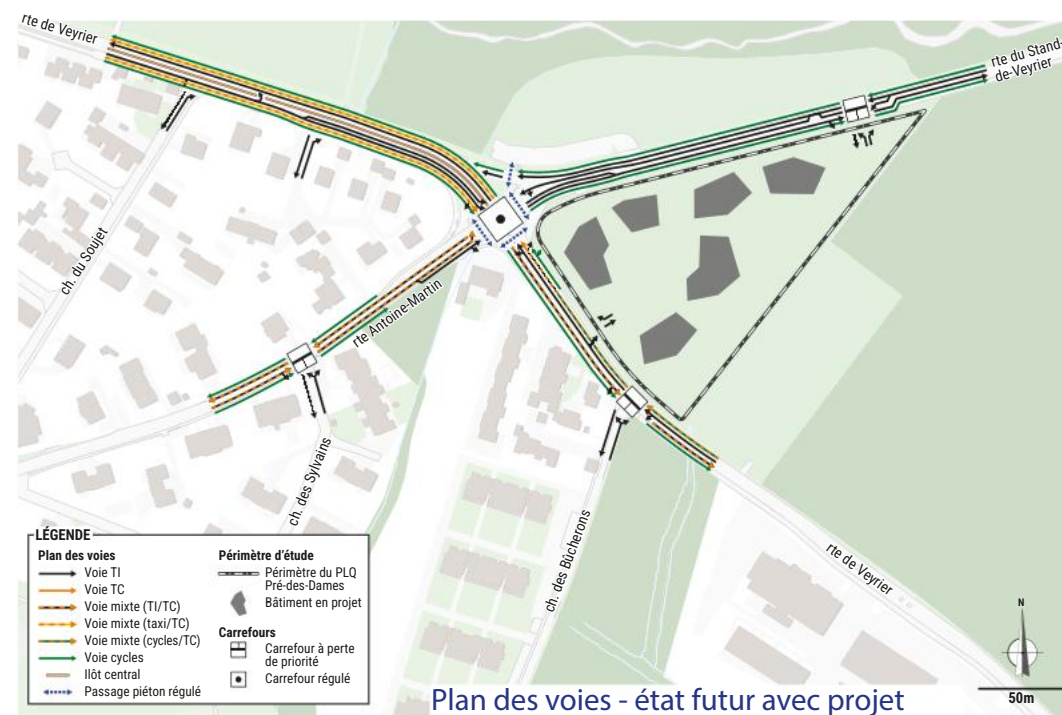
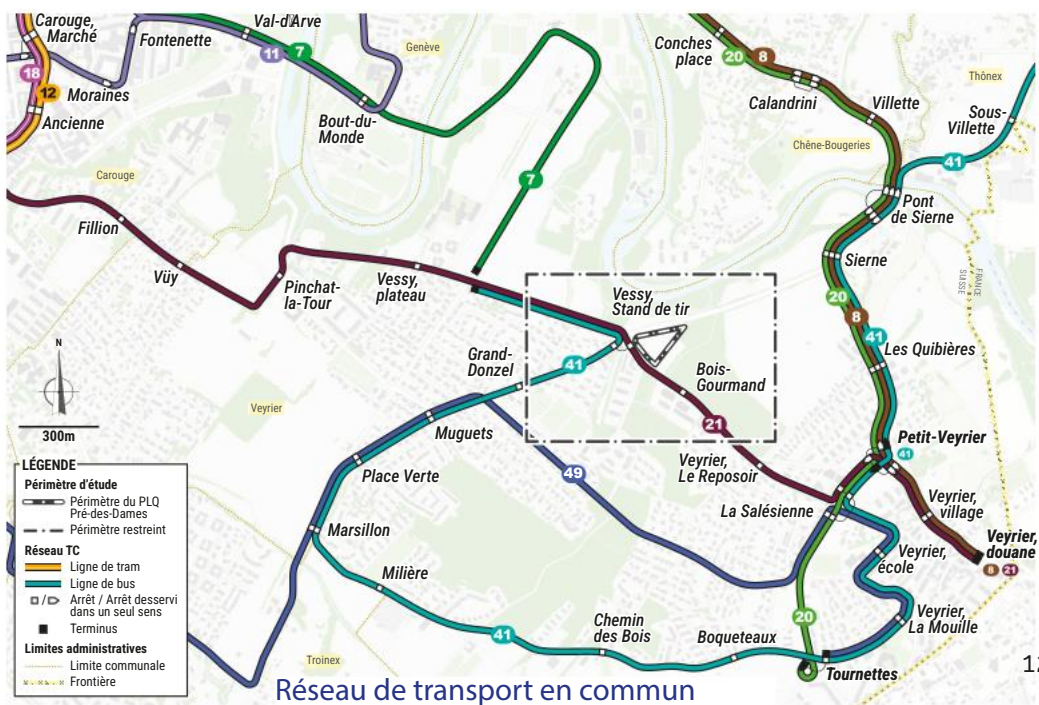


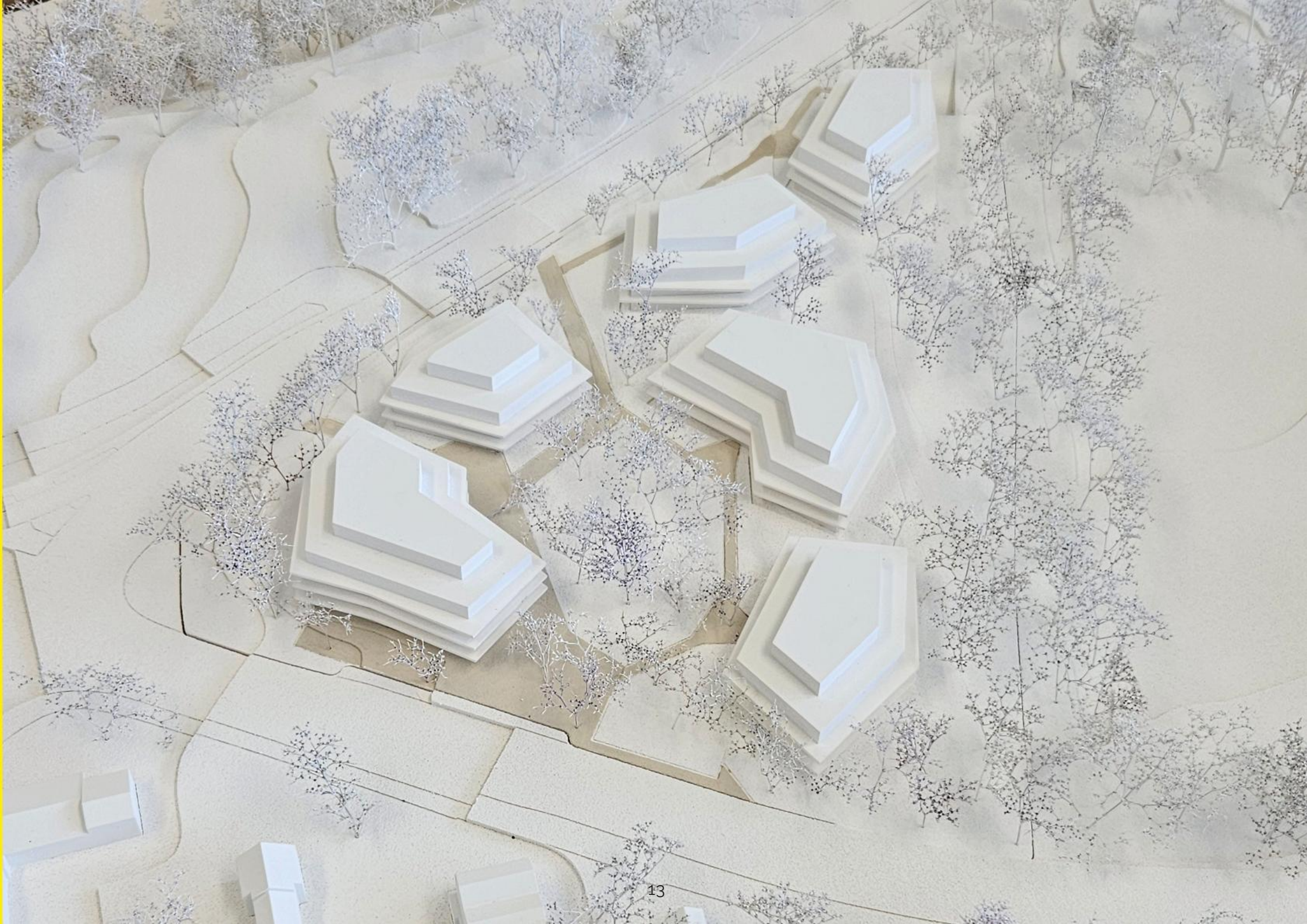
PARC DES CRÊTS
TROINEX / GENÈVE

La mobilité

Principes

- le projet s'appuie sur une desserte multimodale à proximité immédiate des lignes de bus et des principaux axes de mobilité.
- un réseau continu de cheminements doux relie le quartier aux transports publics, aux équipements de proximité et aux quartiers environnants.
- les accès au quartier sont hiérarchisés afin de favoriser les mobilités douces tout en limitant les conflits avec les circulations automobiles.
- les accès véhicules sont concentrés sur des points spécifiques, avec un parking mutualisé au nord limitant la circulation en surface.
- les aménagements garantissent une accessibilité complète pour les services de secours (sis) et les véhicules d'intervention, conformément aux exigences réglementaires.





Foire aux questions

Pourquoi ce projet

Le propriétaire du Vallon de Sierne bénéficie-t-il d'un traitement de faveur ? Pourquoi ne pas simplement l'indemniser ?

Réponse : L'État ne peut plus délivrer d'autorisation de construire sur le site du Vallon de Sierne, celui-ci étant désormais classé en catégorie A de l'inventaire fédéral ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse). Toutefois, le propriétaire concerné avait déposé une requête en autorisation de construire définitive avant cette inscription. Afin de tenir compte de cette situation particulière, une solution de compensation a été privilégiée plutôt qu'une indemnisation financière, dont le coût aurait été particulièrement élevé. Cette approche est appliquée de manière équitable à tout propriétaire se trouvant dans une situation similaire. Dans ce contexte, la parcelle du Pré-des-Dames a été proposée par la commune comme site alternatif. Son urbanisation avait en effet déjà fait l'objet d'un accord de principe et plusieurs procédures de développement y avaient été engagées par le passé, sans toutefois aboutir.

Dans quelle mesure peut-on effectuer un tel échange de zone et construire sur ce site alors qu'il s'agit d'une zone agricole ?

Réponse : Le terrain est effectivement en zone agricole et donc inconstructible. Raison pour laquelle les autorités conduisent une double procédure de modification de régime de zone (ZA-Zone agricole/ZD-zone de développement en rocade) et de PLQ s'agissant d'une zone de fond agricole. En attendant, le projet fait l'objet d'une concertation sur la base d'une image directrice. Ce projet respecte donc les procédures légales sous la conduite du département du territoire. Ces procédures peuvent en tout temps être suivies et, de par leur caractère contraignant, sont juridiquement opposables.

Impacts pour la population riveraine

Ma maison se trouve dans le voisinage du futur quartier, La valeur de mon terrain sera-t-elle affectée par ce projet ?

Réponse : L'évolution de la valeur d'un bien ne peut être prédite avec certitude, car elle dépend de nombreux facteurs (marché, localisation, qualité du logement, évolution du quartier). Toutefois, l'expérience montre qu'un projet urbain de qualité, intégrant des espaces publics soignés, des aménagements paysagers et une bonne desserte en transports publics et de nouveaux équipements, contribue en général à améliorer la valeur des biens voisins. De plus, ce projet s'inscrit dans une stratégie communale plus large : face à la densification accélérée de la zone villas, le canton a renforcé en 2020 la loi sur les constructions, donnant plus de poids aux communes, imposant la préservation de la pleine terre et créant une taxe pour financer les infrastructures nécessaires. Chaque commune définit ainsi, via son PDCom, les secteurs densifiables et encadre le développement de la zone villas afin de concilier création de logements, qualité urbaine et préservation de l'environnement.

Y aura-t-il des vis-à-vis avec les villas adjacentes au projet qui se situent au sud de la route de Veyrier ?

Réponse : Les futures constructions seront implantées à une distance suffisante de la route afin de préserver un recul par rapport aux villas voisines. Par ailleurs, des solutions architecturales, notamment dans la conception des balcons et des ouvertures, seront étudiées afin de limiter les éventuels vis-à-vis liés à la hauteur de certains bâtiments. Enfin, les aménagements paysagers prévus, seront pensés stratégiquement pour aider à la gestion du vis-à-vis par leur hauteur et la persistance de leur feuillage et contribueront à préserver l'intimité des riverains tout en offrant des vues de qualité sur le paysage, tant pour les futurs habitants que pour les propriétaires des villas voisines.



Implantation, types de logements et d'activités

À quel horizon temporel le projet est-il prévu ?

Réponse : Le projet se trouve en phase d'élaboration de son plan localisé de quartier (PLQ), lequel est conditionné par une procédure de modification des limites de zone en cours. Le projet de PLQ devrait être mis à l'enquête publique au cours du second semestre 2026, avec une adoption envisagée en 2027. Le démarrage des travaux reste subordonné à l'obtention d'une autorisation de construire, qui ne pourra être délivrée qu'après l'adoption définitive du PLQ et de la modification de zone. Si ces étapes se déroulent conformément au calendrier prévu, les travaux pourraient débuter au cours de l'année 2028.

Quels sont les gabarits prévus ?

Réponse : Les gabarits prévus représentent une échelle intermédiaire entre les formes urbaines de la zone 5 (zone villas adjacente) et la zone de développement 3 des Grands Esserts. Ils seront de 2 à 3 niveaux sur rez-de-chaussée avec un niveau d'attique en retrait, suivant le gabarit du régime de zone (zone de développement 4B et zone de développement 5) du secteur.

Comment les nuisances sonores liées au projet, notamment à la circulation et aux écopoints, seront-elles prises en compte ?

Réponse : La gestion des nuisances sonores a été intégrée dès la conception du projet. Les bâtiments sont implantés de manière à former un écran entre la route cantonale et les espaces de vie, tandis que les logements s'ouvrent principalement vers le cœur d'îlot où l'environnement est plus calme.

À la suite de la concertation, le bâtiment C a d'ailleurs été pivoté de 180° afin de renforcer son rôle d'écran acoustique. Des loggias permettront également d'assurer un bon apport de lumière et de ventilation tout en offrant une meilleure protection contre le bruit. L'ensemble du projet respectera les exigences réglementaires en matière de protection contre le bruit, condition indispensable à l'obtention de l'autorisation de construire.

Quels types de logements sont prévus ? Quelle population est attendue ?

Réponse : Le projet offre une gamme diversifiée de logements en prévoyant des logements en PPE (propriété par étage) complétée par des logements en loyer libre et en loyer contrôlé par l'État. La zone de développement 4B représente plus d'un tiers des droits à bâtir qui seront soumis à un contrôle étatique sur les prix de vente et les loyers (régime ZD-LOC en particulier pendant 10 ans). Sur les deux tiers du projet situé en zone de développement 5, les prix de vente et les loyers seront conformes aux prix du marché. Le projet urbain qui est ici développé a pour but de générer une mixité intergénérationnelle assimilable à la population actuelle de Veyrier.

Comment la forme des bâtiments a-t-elle été pensée ?

Réponse : La configuration triangulaire du périmètre, contraignante, a conduit à privilégier un projet urbain aux formes organiques, permettant une meilleure intégration dans le paysage et la végétation existante. Les bâtiments aux géométries polygonales permettent également de créer des logements offrant des espaces intérieurs fonctionnels, flexibles et confortables. L'architecture recherchée se veut contemporaine et qualitative, avec une attention particulière portée à son intégration paysagère, dans un esprit comparable à celui du projet du Pas-de-l'Échelle, largement salué pour ses qualités architecturales.

Quels sont les services et commerces envisagés ?

Réponse : À ce jour, il n'y a pas de programme concret et définitif pour les activités. Il est toutefois exclu d'y installer des attracteurs à forte fréquentation afin d'éviter de générer du trafic automobile et des nuisances importantes. L'opérateur urbain penche pour une structure médicale (soins ambulatoires), une boulangerie, un tea-room ou toute autre activité contribuant à la vie de quartier qui viendrait à manquer à Veyrier. Il s'agira aussi de créer une complémentarité des services offerts avec les Grands Esserts et les commerces du village. Les activités seront principalement implantées au rez-de-chaussée des bâtiments situés en pointe de parcelle. Ces espaces pourront accueillir des commerces ou des services de proximité, mais également des locaux communautaires ainsi que des lieux dédiés aux activités des jeunes de la commune.



Mobilité

Combien d'accès routiers sont prévus et où seront-ils situés ?

Réponse : La demande des habitants de supprimer le double accès voiture a été retenue, à ce titre et l'accès par la route de Veyrier supprimé. Un seul accès est donc prévu, depuis la route du Stand-de-Veyrier. Un nouveau passage piéton sera en outre créé au sud du périmètre, sur la route de Veyrier, pour faciliter l'accès depuis l'école primaire et le village. Une analyse multicritère a confirmé les conflits qu'aurait générés un accès supplémentaire sur la route de Veyrier, notamment avec la voie mixte bus-vélos et à proximité des écoles. La route du Stand-de-Veyrier sera réaménagée avec des voies de présélection et d'insertion pour garantir la fluidité du trafic. Le chemin des Bûcherons ne sera pas modifié dans ses usages actuels.

Les aménagements cyclables seront-ils améliorés ?

Réponse : Des améliorations ont d'ores et déjà été réalisées dans le cadre du projet BHNS de Veyrier, notamment sur la route de Veyrier et son carrefour avec la route du Stand-de-Veyrier. Le PLQ permettra en outre de réaliser une piste cyclable continue le long du périmètre sur la route du Stand-de-Veyrier. À la demande des habitants lors de la première concertation, il a d'ailleurs été décidé de favoriser la mobilité douce dans la conception du quartier.

Comment les localisations des accès pompiers et des écopoints ont-elles été définies ?

Réponse : Le projet a été conçu de manière à garantir un accès optimal aux services de secours. Le plan d'accès permet aux véhicules des sapeurs-pompiers de desservir chaque bâtiment depuis la voirie et de stationner au pied des façades afin de faciliter, si nécessaire, le déploiement des échelles et l'évacuation des étages supérieurs. La gestion des déchets est, quant à elle, prévue conformément au règlement communal de Veyrier. Le projet intègre ainsi des écopoints implantés de manière à ce que chaque habitant puisse y accéder dans un rayon maximal d'environ 150 mètres.

Paysage et environnement

Quelle part du projet sera dédiée à la végétation ?

Réponse : Les aménagements paysagers ont été conçus pour concilier les usages du futur quartier avec les qualités environnementales du site. Ils accordent une place centrale à la nature afin de favoriser son intégration dans un contexte marqué par la présence de cordons boisés et d'un cours d'eau. Il prévoit un cœur d'îlot largement végétalisé et arborisé, destiné à renforcer la biodiversité, à favoriser des continuités écologiques et à offrir aux habitants des espaces de détente et de jeux inspirés de la nature. Environ 40 % de la surface du périmètre total sera maintenue en pleine terre, contribuant à préserver les fonctions écologiques du site. Le projet intègre également des aménagements favorisant une gestion naturelle des eaux pluviales, grâce à des dépressions paysagères plantées d'essences adaptées aux milieux humides. Selon les conditions météorologiques, ces espaces pourront temporairement retenir l'eau avant son infiltration ou rester secs le reste du temps, participant ainsi au bon fonctionnement écologique du quartier.

Qu'en est-il de la préservation des espaces naturels présents sur le site ?

Réponse : Le Pré-des-Dames est avant tout un espace ouvert. Le site est aujourd'hui principalement occupé par des surfaces agricoles et constitué de plusieurs habitations. Le principal espace naturel du secteur est la forêt voisine, dont la valeur écologique est pleinement reconnue et respectée par le projet, notamment en matière de distances de retrait. Dans cette logique de préservation, il a par ailleurs été décidé, à ce stade, de renoncer à toute utilisation de la clairière située en zone bois et forêt, afin de préserver durablement les qualités écologiques de cet environnement.

Concernant les surfaces agricoles, le secteur du Pré-des-Dames présente un potentiel d'exploitation relativement limité. Les surfaces concernées par le projet seront globalement compensées par la préservation et la revalorisation du site du vallon de Sierne, permettant ainsi de maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles.



les
fmr

Lisa Lévy
Olivia Spahni

Juin 2026