

# CONCERTATION PUBLIQUE DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLQ PRE-BOIS

GRAND PROJET VERNIER - MEYRIN - AÉROPORT



## RESTITUTION JOURNÉE DE CONCERTATION DU 18 JUIN 2019

Septembre 2019

Rapport pour le Département du territoire,  
Office de l'urbanisme - Direction du développement urbain

Ce rapport a été rédigé par iDeA-Link (Grandvaux) :  
Chris Altmikus, iDeA-Link Sàrl (chris.altmikus@idea-link.eu)  
Victor Barkas, iDeA-Link Sàrl (info@idea-link.eu)



[www.idea-link.eu](http://www.idea-link.eu)

ph +41 78 935 31 34

**WWW.NOUVEAUXQUARTIERS.GE.CH**

## Synthèse

*« Ce projet est une bonne utilisation de ce lieu coincé entre l'autoroute, la route de Pré-Bois et l'aéroport. Il reste à ne pas oublier toutes ces nuisances pour élaborer un milieu de vie de qualité en protégeant l'espace vert et la biodiversité. En promouvant l'espace ludique au milieu des commerces et bureaux. »*

Ce verbatim d'une participante résume bien la teneur des appréciations portées sur le projet par les personnes ayant participées à la journée de concertation du 18 juin. Globalement les participants reconnaissent la volonté affichée des porteurs de projet à promouvoir un développement de qualité et saluent des choix d'ores et déjà retenus pour le projet en matière de gabarits, densité des bâtiments (le projet est en deçà du gabarit maximal admissible et de la densité prévue en phase précédente de l'image directrice du grand projet Vernier-Meyrin-Aéroport), promotion des mobilités douces et conservation de la nature. De là, un certain nombre de sujets émerge, invitant les porteurs de projet d'approfondir leur travail afin d'intégrer davantage les besoins et préoccupations exprimés.

**L'accessibilité et la question des mobilités** → // *s'agit* d'un enjeu sensible que les participants souhaiteraient voir approfondi. Dans cette optique, l'interface du côté de « la place de la piscine » avec la passerelle Taddéoli est identifiée comme un goulot d'étranglement qui devra bénéficier d'une attention particulière (gestion/cohabitation des flux piétons et cyclistes). Dans le même ordre d'idée, les participants ont souligné l'intérêt de soigner l'axe piétonnier et surtout ses liaisons Est (avec la zone villa via la passerelle) et Ouest (avec le centre commercial de Blandonnet et les bureaux via le carrefour routier). Compte tenu de la piscine intercommunale, la mise en place d'une navette qui relie les quartiers a également été évoquée.

**L'aménagement et la qualité (ambiances) des espaces publics & extérieurs** → Développer cette dimension « verte » du futur projet, avec des ambiances variées, ludique, intimiste, rassurante pouvant proposer de l'animation pour une diversité de personnes avec une zone de jeux pour enfant, mais également pour les adultes. Compte tenu de la concentration d'entreprises et d'organisations dans les alentours, l'idée d'une aire / d'un espace vert ouvert et flexible pour pique-niquer et/ou faire d'autres activités conviviales en groupe a également été évoquée. Pour la piscine il s'agirait d'étudier comment ouvrir la piscine sur l'extérieur et les espaces verts.

**L'exposition aux nuisances** → La prise en compte de l'impact des nuisances (pollution de l'air et bruits) dans la qualité du projet et la qualité d'expérience des futurs usagers.

**L'intégration de la tranchée des voies ferrées** → **Les voies CFF** sont perçues comme une profonde coupure du quartier et les participants se demandent ce qui pourrait être imaginé pour améliorer encore davantage les liaisons des zones Est-Ouest (p. ex. plus de passerelles).

Avec sa **vocation inter-quartier**, la piscine rallie vraisemblablement le plus d'avis favorables

avec, toutefois, des envies exprimées à plusieurs reprises et de différentes manières d'étudier dans quelle mesure les futurs usagers pourraient bénéficier d'ouvertures sur l'extérieur et la verdure.

**La programmation** → Au niveau de la **programmation**, les participants rappellent l'importance d'inviter des activités commerciales variées qui font cruellement défaut dans le secteur avec une plus grande offre en matière de restauration, plus variée et de qualité, ou encore de prévoir des services de proximité ou de conciergerie haut de gamme pour une clientèle d'affaire. Un tel projet pourra également combler un besoin de salles de conférence et de réunion, idéalement en hauteur avec vue.

## 1. Contexte

Dans le cadre de l'élaboration du plan localisé de quartier (PLQ) Pré-Bois, l'office de l'urbanisme du Canton de Genève a invité la population et les acteurs économiques du secteur à une séance de concertation sur la base d'un avant-projet.

Cette journée participative a eu lieu le 18 juin à l'Hôtel Mövenpick. Tout au long de la journée, une quarantaine de personnes se sont informées au sujet du projet et ont apporté leurs contributions. Les collaborateurs de l'office de l'urbanisme du canton, accompagnés par les divers professionnels et mandataires mobilisés sur ce projet, ont répondu aux questions. Elle a également permis aux participants de travailler collectivement sur l'aménagement des espaces publics et collectifs du secteur. Le présent rapport vise à restituer, le plus fidèlement possible, la teneur des échanges, questions, commentaires et propositions apportés par les participants.

A ce stade, le projet prévoit des commerces, des bureaux, des activités de loisirs, un hôtel ainsi que divers autres services. Il est également prévu de réaliser une piscine de type olympique couverte intercommunale. Aujourd'hui, le plan directeur cantonal en vigueur exclu toute affectation résidentielle.

## 2. Déroulement

La journée a permis d'organiser trois temps participatifs :

- La matinée a permis de rassembler des acteurs économiques du secteur, représentants d'organisations et entreprises établies dans les environs.
- La séance de midi a rassemblé essentiellement des personnes travaillant dans le secteur.
- La séance en fin de journée a réuni des habitants des environs.

L'information par les porteurs du projet a été suivie, lors des séances de midi et du soir, d'un temps de concertation, invitant les participants à poser leurs questions et à apporter leurs contributions sur l'aménagement des espaces publics et extérieurs.

## 3. Les contributions

### 3.1 Questions et commentaires d'ordre général

L'échange informationnel a suscité un éventail de commentaires et de questions d'ordre. Ils sont regroupés ici et adjoint d'éléments de réponse fournis, en séance, par les porteurs de projets général (texte en police bleue et encadré en gris dans le présent document).

- D'aucuns ont constaté la nature très avancée d'un projet ne laissant guère de place à la concertation.

1. Les contraintes du site imposent d'ores et déjà des choix qui peuvent donner l'impression d'un projet relativement avancé. Cette impression peut être confortée par des images de synthèse utilisées afin de permettre aux participants de visualiser les volumes. Il est important de rappeler qu'à ce stade aucun projet d'architecture n'a été réalisé.
2. Compte tenu de la nature des porteurs de projet et de leurs parts respectives, les affectations génériques (bureaux, commerces, équipements publics) dépendent largement de leurs choix respectifs et sont plus ou moins définies.
3. La concertation peut porter sur des choix d'usages et d'aménagements des espaces publics. Aussi, les porteurs de projet peuvent entendre les besoins et demandes en ce qui concerne l'offre commerciale à développer.

- La question de deux résidents actuels du quartier par rapport à leurs droits et les moyens mis à disposition, le cas échéant, pour les aider à se reloger.

Les représentants des porteurs de projets ont informé que les régies-bailleurs honoreront bien entendu toutes les obligations légales. Le cas échéant, les résidents concernés peuvent se rapprocher de leur bailleur pour rechercher ensemble des solutions adéquates, au cas par cas. Les porteurs de projets ont également souligné que la construction ne démarrera au plus tôt qu'en 2023/2024.

- Les défis en matière de transport individuel (voiture) et public dans le secteur.

A ce sujet les porteurs de projet ont souligné leur intention de développer et de favoriser l'accès au futur quartier en mobilité douce et l'excellente connexion au réseau des transports publics. En matière de parkings, les porteurs de projets ont précisé que le Canton limite d'ores et déjà le nombre de places prévues, compte tenu de l'offre abondante dans les environs.

- Ensuite, des commentaires ont porté sur les vacances des surfaces de bureaux.

En réponses, les porteurs de projet ont soulevé la mixité des affectations, dont

seulement environ un tiers est dédié à des nouvelles surfaces de bureaux. Ils ont également souligné l'attractivité du futur quartier en termes de qualité de vie pour les personnes y travaillant, et la nature très contemporaine des espaces de bureaux proposés. Cette offre se différencie considérablement d'une partie des surfaces de bureaux actuellement sur le marché qui ne correspond plus aux besoins et aux attentes des locataires et entreprises.

- Pour finir des commentaires ont porté sur la question du genre de clientèle que le nouveau quartier cible avec son offre future. Par cette question les participant(e)s ont souhaité attirer l'attention des porteurs de projet sur l'importance de la qualité et de la variété de la future offre afin d'assurer aux projets commerciaux une réussite durable. Les participant(e)s estiment que le projet devrait répondre aux besoins et attentes d'une clientèle d'affaire qui, à l'heure actuelle, ne trouve pas une offre correspondante dans les environs. D'autres commentaires visaient à inciter les porteurs de projet à prendre la mesure de l'impact de la digitalisation et des moyens de communications digitales dans le domaine des services commerciaux et aux personnes (ex. quartier connecté, services de conciergerie, plateforme de services, etc.).

### 3.2 Les premières impressions, atouts et faiblesses du projet

#### Les atouts

Les participants reconnaissent de nombreux atouts au projet :

- La valorisation judicieuse et rationnelle d'un espace ne pouvant être affecté à du logement (nuisances),
- La qualité de la maquette.
- Des immeubles au gabarits acceptables avec un maximum de R+7 et un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2.8 et en en deçà des hypothèses de projet précédentes.
- Un maillage inter-quartiers pertinent :
  - Une bonne connexion aux transports en commun (lignes 23 TOSE, 10, 14, 18, 28, 53, 56, 57, CFF Aéroport) qui sera encore renforcée à l'avenir.
  - La création d'une piste cyclable entre le centre-ville et Meyrin, puis entre Blandonnet et Aéroport
- La création d'espaces publics et la conservation d'une partie de la forêt existante
- La diversité recherchée de l'offre commerciale et de service en complémentarité avec les autres quartiers-voisins, qui ne sont actuellement pas en mesure de répondre aux besoins de leurs utilisateurs à de nombreux égards (par ex. restauration, sports & loisirs, détente, etc.). Les propositions comprennent également la demande d'y prévoir une crèche ou encore une micro-brasserie.
- Le projet d'une piscine aux dimensions olympiques (bassin de 50m) qui répond à une véritable demande de toutes les communes aux alentours et est applaudi par plusieurs participants.

## Les faiblesses

Les participants ont identifié un certain nombre de faiblesses auxquelles les porteurs de projets devraient porter davantage d'attention :

- Une crainte que l'offre de bureaux et de commerces ne viennent concurrencer l'offre existante aux alentours, notamment en matière de bureaux et commerces (centre commercial).
- Une possible exposition à une pollution de l'air.
- Une piscine couverte, alors que le souhait est exprimé de pouvoir accéder à un espace extérieur attenant à la piscine.
- La question des nuisances sonores (CFF, trafic routier et aérien).
- Des préoccupations quant à la sécurité des espaces publics (forêt notamment).
- Une crainte d'une saturation des transports en commun, déjà surchargés. Les participants déplorent également l'absence d'études approfondies sur les accès du projet en matière de transports.

Différentes actions et infrastructures permettront d'assurer l'insertion du projet de PLQ dans les réseaux existants. Une étude de mobilité complète sera jointe au dossier de PLQ au stade de l'enquête publique.

- Certains participants rappellent les engagements sur la biodiversité et les voies vertes du Plan Directeur Cantonal et se demande comment ce PLQ réalisera ces engagements localement.

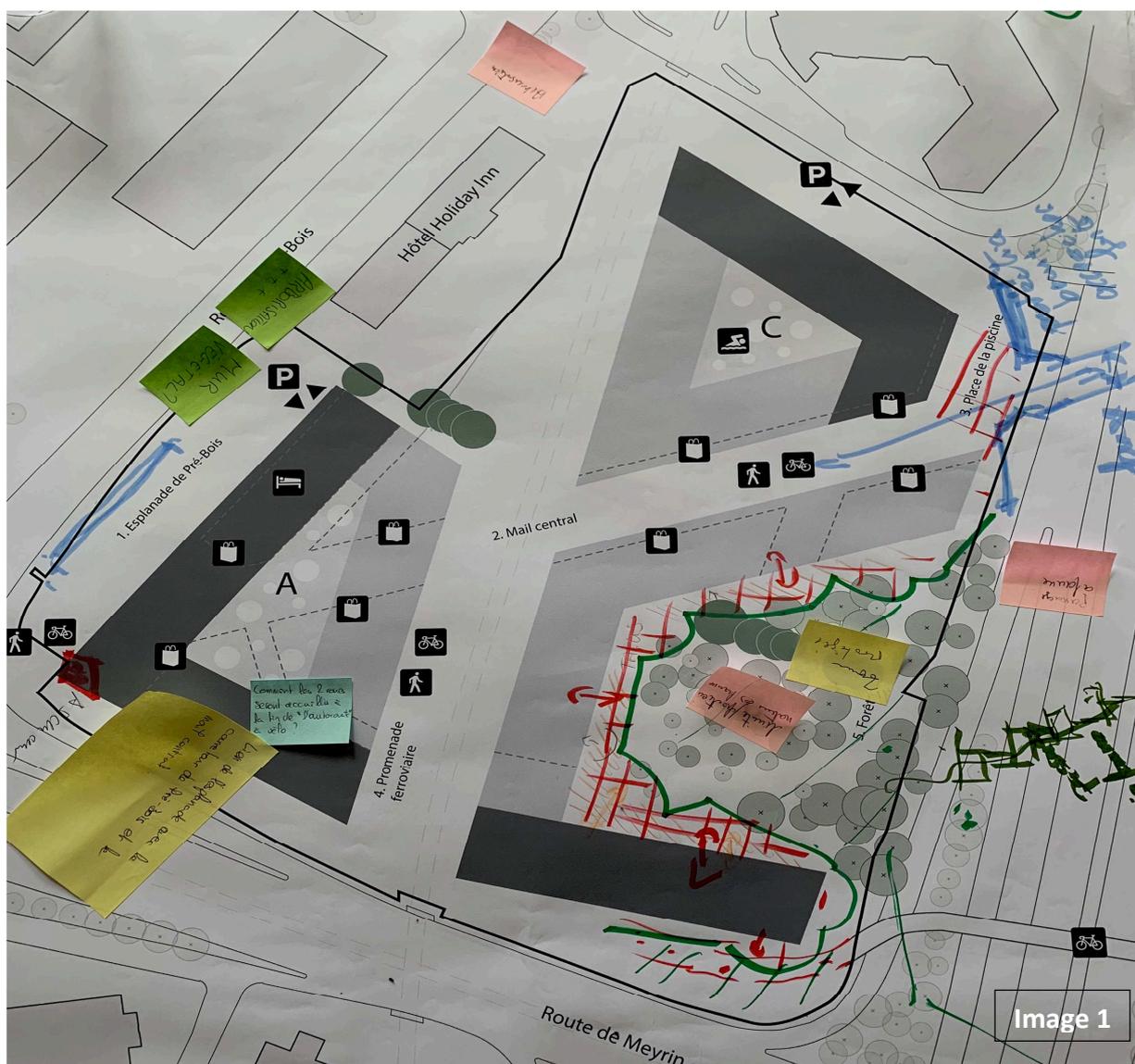
### 3.3 Questions et propositions aux architectes-paysagistes

- Comment les usages et les flux de mobilité (piétonne, automobile, TP, vélo, etc.) seront-ils organisés/gérés ? Une proposition consiste à étudier dans quelle mesure le projet pourrait potentiellement valoriser le nivellement topographique du site afin de différencier et donc d'organiser les flux de mobilité.
- Voies CFF : les participants posent la question de la possibilité d'une couverture intégrale dans le cadre du futur projet.

Cette question a été évaluée dans le cadre de l'élaboration du projet. Elle n'a pas été jugée probante au regard du surcoût et des contraintes techniques à intégrer (issues de secours), pour un intérêt urbain relativement faible dans ce site.

- Comment penser les espaces publics afin d'assurer une attractivité « 4 saisons » ?
- Plusieurs réflexions portent sur les espaces verts :
  - Favoriser la connexion entre les différents espaces publics et verts.
  - Assurer la protection de la forêt : interdire son accès ? délimiter par une bute un espace protégé (image 1) ?

- Aménager un passage à faune à l'Est de la forêt, au-dessus de l'autoroute (image 1).
- Au niveau de la piscine, les adeptes des piscines à ciel ouvert souhaitent pouvoir accéder à une zone de verdure extérieure depuis la piscine.
  - Possibilité d'ouvrir les baies vitrées en été et sauna & bains à remous.
  - Zone de verdure et de repos vers la piscine
  - Zone de détente extérieur liée à la piscine, même restreinte, à prendre en considération (solarium)
  - Maintenir/prévoir la possibilité de faire une zone extérieure pour la piscine-baies vitrées (comme Varembe) + Sauna
- Esplanade :
  - Favoriser son ouverture sur le quartier et un accès facilité sur la route de Meyrin afin de permettre un accès direct aux TP.
  - Délimiter l'esplanade à l'Est par des aménagements anti-bruit afin d'offrir un espace calme et apaisé (voir image 1).



### 3.4 Usages et activités dans les espaces publics

Le public s'étant exprimé lors de la concertation plébiscite largement des activités et un usage récréatifs/de loisir. L'éventail reste toutefois relativement large et ouvert :

- Grand parc public pour les enfants avec des jeux d'eau et des toilettes public
- Installer des points d'eau : fontaines, canaux et jeux d'eau (notamment sur l'esplanade avec l'exemple de la place de la Gare à Versoix, ou bien un étang dans la forêt)
- Espace de jeux pour enfants et aînés
- Des espaces de culture végétale à disposition du public (exemple à Meyrin de jardinage participatif)
- Parc de détente & food-truck sur le modèle du parc aménagé sur mandat de l'État par les étudiants d'HEPIA.
- Parc fitness/fitness urbain en plein air avec installations sportives
- Surfaces extérieures pour des événements (zones de barbecue par exemple)
- Sport dans l'espace public
  - Du beach-volley
  - Un espace d'arts martiaux
  - Terrain de pétanque
  - Tables de ping-pong
  - Courts de tennis
  - Accrobranches du côté de la forêt
  - D'autres activités accessibles à toutes les générations

Certains suggèrent de favoriser une animation du quartier très large (24h/24h) afin de pallier aux risques sécuritaires.

### 3.5 Ambiance des espaces publics

**Les attentes et propositions en matière d'ambiances des espaces publics sont variées :**

- Urbain → côté de la route de Pré-Bois → services de restauration
- Végétal/minéral → végétalisé notamment la route de Pré-Bois pour lui donner une ambiance plus agréable pour le piéton (mur végétal sur les futurs bâtiments ?)
- Ouvert → côté de la passerelle de Taddéoli
- Intimiste → côté forêt
- Ludique → Espace enfants/parents pour jouer (style Signal-de-Bougy)
- Rassurant, avec de la lumière sécurisante
- Calme → Lieux au calme, pour manger le midi en petits groupes (sans se sentir observé)

## 4. Suite

A la suite de ce temps de consultation, les porteurs de projets vont peaufiner le travail en tenant compte des propositions récoltées. Ils s'appliqueront également à apporter des réponses aux questions et commentaires des participants.

Une séance de restitution est prévue le 16 septembre, à partir de 18h30 à l'Hôtel Mövenpick. Les participants ayant laissé leurs coordonnées seront invités personnellement par courriel à cette séance.