

Plan localise de quartier **N°29'947**

Rapport de présentation

HISTORIQUE

Le projet de requalification urbaine du quartier de l'Etang a été initié par un opérateur privé, PCM opérateur urbain SA (anciennement PRIVERA), propriétaire d'une grande partie des terrains. Les réflexions ont été engagées à la fin des années 2000 en associant progressivement les services du canton de Genève.

Le fruit des premiers mois de réflexion a conduit au dépôt officiel d'un premier projet en 2010 auprès des services du canton de Genève sous la forme d'une demande de renseignement (DR 18'242). Ce projet a servi de test et il a eu comme avantage de faire émerger les nombreux enjeux qui sous-tendent la transformation de ce secteur: enjeux en terme d'environnement et de nuisances, de mobilité et de liaisons, de conception urbaine et de modèle de ville.

Au sortir de cette première étape, l'équipe de concepteurs a été remaniée en 2011 par l'opérateur, PCM opérateur urbain SA. L'objectif était de s'appuyer sur un pool de mandataires à même de répondre aux nombreux sujets mis en lumière par le 1er projet. Conduit par le bureau Dominique Perrault architecture, l'équipe a abordé conjointement et de manière transversale l'ensemble des thématiques clés du renouvellement urbain pour proposer une vision pour ce territoire.

Un second projet a été élaboré par étapes successives en dialogue étroit avec la Ville de Vernier et les services du canton de Genève, travaillant à la fois la grande et la petite échelle et cherchant à intégrer ce site en mutation dans son environnement.

L'enjeu urbain est important non seulement pour la commune de Vernier mais aussi pour l'Etat de Genève qui, étape par étape, passe d'une structure urbaine historique à une autre plus contemporaine que l'on appelle désormais métropolitaine. C'est dans cette vision globale que s'intègre ce projet local.

Dominique Perrault, Quartier de l'Etang, Tome 1, mai 2012

Ce second projet a fait l'objet d'une nouvelle demande de renseignement déposée en mai 2012 (DR 18'410). Plusieurs mois de travail entre PCM, les services du canton de Genève et de la ville de Vernier ont permis d'assoir les conditions de réalisation du quartier: l'accessibilité, le niveau de protection vis-à-vis des risques industriels, les besoins du site en équipements publics ou la composition urbaine de l'ensemble ont été débattus et travaillés au sein de multiples ateliers et réunions.

La demande de renseignement a été validée par le canton de Genève le 26 avril 2013, ouvrant la voie à une nouvelle étape du projet du quartier de l'Etang.

La modification du régime de zone, 1^{ère} étape indispensable à la transformation future du quartier a été initiée en mai 2013 et adoptée par le Grand conseil le 5 décembre 2014. En parallèle, l'élaboration du projet s'est accélérée, changeant d'échelle pour se plonger dans la conception fine des îlots, des espaces publics et du programme du quartier en devenir.

Ce travail a nourri le projet de plan localisé de quartier (PLQ) objet du présent rapport. Ce document fixe les principes et les règles qui font sens pour ce site et qui garantiront que l'ambition et le souci de qualité qui ont animé l'élaboration du projet ces dernières années se retrouvent, à terme, dans les réalisations qui prendront place sur le site.

CONCERTATION

Le promoteur, PCM opérateur urbain SA, a associé les représentants des riverains du futur quartier dès mars 2013. Le groupement des habitants du chemin de l'Etang et l'association Etang sauvage ont désigné des représentants qui ont participé:

- à des séances de coordination régulière, tous les deux mois environ, entre mars 2013 et février 2014
- à des ateliers thématiques entre juin 2014 et mars 2015.

Ces ateliers, qui regroupaient les représentants des associations, le maître d'ouvrage et ses mandataires se sont penché sur différents aspects du projet, notamment :

- le projet paysager
- la gouvernance du projet, comment trouver un équilibre des acteurs du projet et des usagers présents et futurs
- les matériaux

Cette démarche de concertation s'est attachée à définir les usages des futurs espaces ouverts du quartier. La mixité des publics attendus au sein de ce quartier a poussé les concepteurs, sous l'impulsion des délégués, à réserver des espaces pour des usages spécifiques. C'est le cas du terrain de sport prévu en entrée de quartier, à proximité de l'îlot F, qui répondra à un besoin identifié d'espace de jeu pour les adolescents.

Au-delà de ces aménagements spécifiques, ces ateliers ont montré la nécessité de créer une identité forte pour le quartier. Celle-ci s'appuie sur les propositions suivantes, issues de la concertation:

- Donner la priorité aux mobilités douces dans le quartier,
- structurer le quartier avec des points d'accroche donnant un sentiment d'appartenance au quartier,
- créer un quartier riche en éléments végétaux et espaces verts publics,
- favoriser la présence de l'eau dans le projet (noue),
- créer des plantages, (îlot A), des ruchers, des nichoirs (îlot F),
- relier le quartier de par une Blandonnet.

Sur la base des discussions menées en atelier, l'agence TER, responsable du projet des espaces publics et de sa charte, a mis en place un ensemble d'espaces pourvus chacun d'une identité (les cœurs d'îlot, les places, les venelles, etc..). Pris séparément, ces espaces proposent des usages spécifiques (jeux, délasserment). Pris dans leur globalité, ils forment un réseau et proposent plusieurs possibilités pour traverser le quartier, ou simplement se rendre d'un point à un autre.

En fonction des thèmes abordés, d'autres acteurs ont participé aux discussions. C'est le cas par exemple de coopératives d'habitants et du service de la cohésion sociale de la ville de Vernier qui se sont penchés sur la question de la manière de fabriquer un quartier à même de répondre aux usagers actuels et futurs.

Demain, ce travail de concertation se poursuivra en phase de demandes d'autorisation de construire et surtout en phase de réalisation du quartier.

UN PROJET POUR LE SITE DE L'ETANG

*L'un des enjeux urbains majeurs du projet réside dans sa capacité à créer des liens durables avec un tissu environnement composé de grandes pièces urbaines disparates: le grand ensemble des Avanchets, la zone des villas, les jardins familiaux, le nouveau quartier de Châtelaine, Blandonnet, la zone de l'aéroport.
Dominique Perrault, Quartier de l'Etang, Tome 1, mai 2012*

Le projet du quartier de l'Etang est situé au cœur d'un territoire en transformation. De par sa position, il joue un rôle d'articulation entre l'économie et le logement, l'infrastructure et l'urbain, le bâti et le boisé.

*Le quartier de l'Etang, site aujourd'hui enclavé et replié sur lui-même, devient une pièce urbaine stratégique à l'échelle du territoire environnant: les pièces urbaines existantes situées autour du quartier de l'Etang, aujourd'hui disparates et sans logique, trouvent, grâce à l'ouverture du nouveau quartier et à la qualité des liens tissés, une cohérence nouvelle
Dominique Perrault, Quartier de l'Etang, Tome 1, mai 2012*

Le site de l'Etang marque également une des limites de la ville. Bordé par les voies CFF et l'autoroute, il fait face aux dépôts pétroliers qui alimentent le canton et l'aéroport.

*L'enjeu de la mutation du quartier de l'Etang en quartier urbain mixte réside dans la capacité à prendre en compte ces contraintes spécifiques et à y répondre afin de créer un quartier de qualité répondant aux plus hautes exigences d'habitabilité, de confort et de sécurité pour ses futurs utilisateurs et habitants
Dominique Perrault, Quartier de l'Etang, Tome 2, déc 2013*

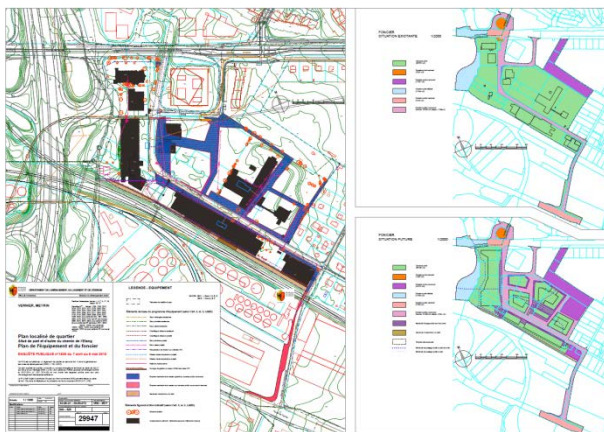
LE PLAN LOCALISE DE QUARTIER (PLQ)

Le PLQ est le canevas qui fixe le cap du développement du quartier de l'Étang. Il assure la cohérence entre les futures constructions et les espaces publics du quartier sans se substituer au travail des concepteurs qui interviendront sur chacun de ces objets. Il est la synthèse du travail réalisé conjointement par les opérateurs privé et les collectivités depuis fin 2011.

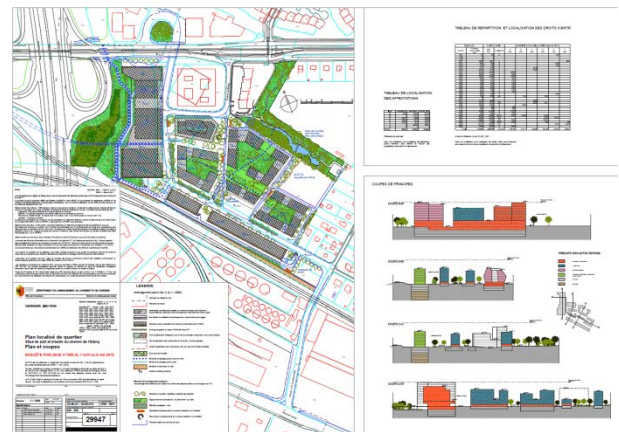
Le projet développé par Privera Construction Management et son pool de mandataires, traduit dans le plan localisé de quartier, est le résultat d'une double approche:

- C'est l'intégration des lignes de force du territoire (ses liens, ses ruptures, ses polarités, son maillage, ses tensions, ses qualités) et leur concentration sur un site afin de créer la pièce manquante qui pourra donner du sens à l'ensemble,
- C'est également une réflexion sur l'ADN du quartier à développer sur ce site et sur le type de ville que cela sous-entend. La ville compacte, dense, des courtes distances, mixte, sont autant de modèles qui ont nécessité une recherche approfondie pour que l'équilibre propre au quartier puisse être trouvé.

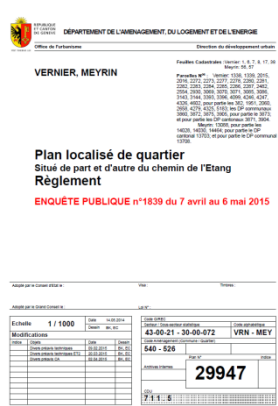
Le PLQ est composé de plusieurs documents :



le volet aménagement du plan



le volet équipement du plan



le règlement



la charte des espaces publics

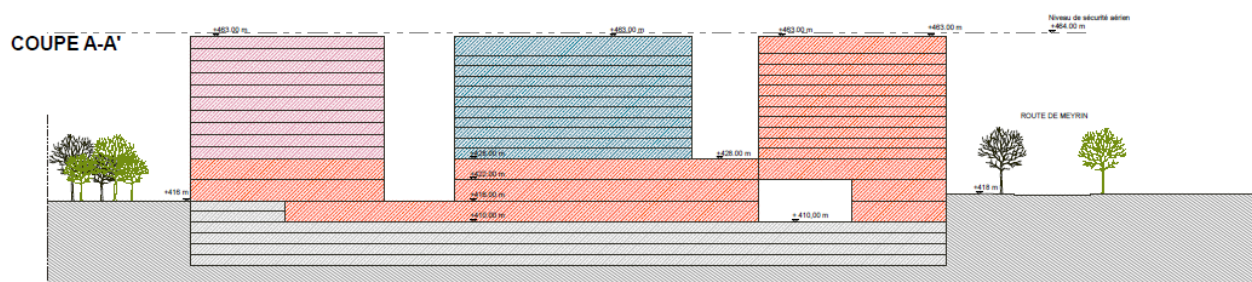
ces documents fixent le cadre du développement du quartier, en déterminant, entre autres

- les affectations
- les droits à bâtir
- les espaces réservés aux voiries
- les périmètres d'équipements publics
- l'implantation des bâtiments
- les volumes dans lesquels ils doivent s'insérer (coupes)
- la qualité attendue en termes d'espaces publics (charte)

C'est sur ces bases que les projets concrets doivent être élaborés. Ces projets feront l'objet de demandes d'autorisation de construire, qu'il s'agisse des bâtiments ou des espaces publics, qui devront respecter les prescriptions du PLQ.

L'îlot A fourni une bonne illustration de l'enchaînement des étapes de planification et de conception.

- 1- Planification (PLQ) : le PLQ fixe les m² constructibles dans l'îlot A, ses affectations, ainsi que l'enveloppe dans laquelle les bâtiments doivent être implantés,
- 2- Projet (demande d'autorisation de construire) : cette étape qui suivra le PLQ une fois que celui-ci aura été adopté proposera un projet architectural concret pour les bâtiments.



1- aujourd'hui: le PLQ fixe les règles pour l'îlot A



2- demain: les demandes d'autorisation de construire, une illustration des bâtiments envisageables pour l'îlot A (Favre & Guth architectes)