



IMMOBILIER | QUARTIER DE L'ÉTANG, VERNIER (GE)

Méga-urbanisation genevoise

Reconversion exemplaire d'une ancienne zone industrielle de 11 ha, l'Étang sera, dès 2021, un quartier durable pour 2500 habitants et autant de postes de travail.

Le plus grand chantier privé de Suisse romande avance à grande vitesse grâce à une audacieuse stratégie.

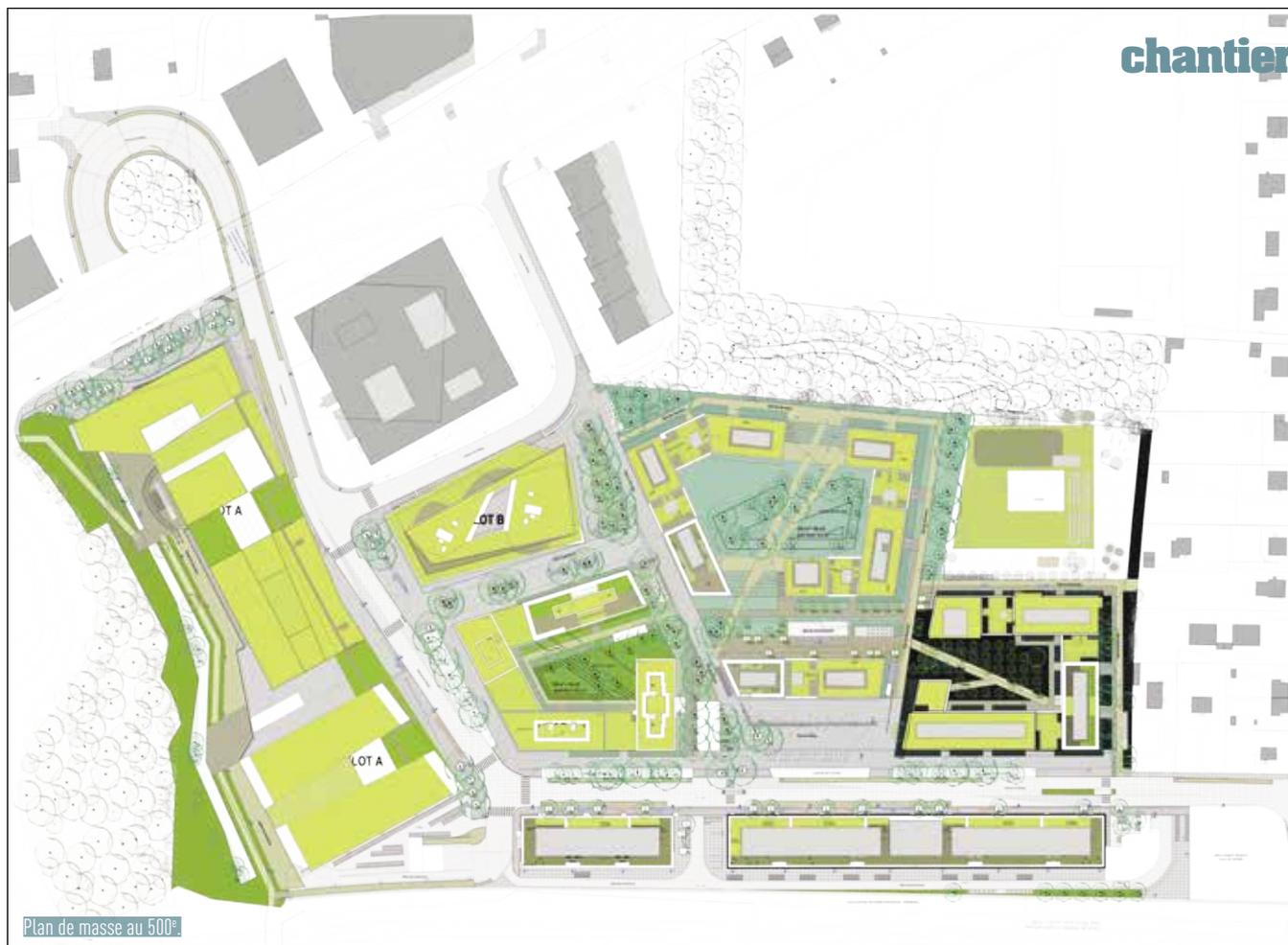
TEXTE: VIVIANE SCARAMIGLIA
PHOTOGRAPHIES ET IMAGES DE SYNTHÈSE:
BUREAU D'ARCHITECTURE A-RR

Célébre pour ses cités, comme celles du Lignon et des Avanchets, la commune de Vernier va redorer son image avec cette nouvelle tête de pont urbaine et économique. «Proche de l'aéroport et à 2 km du centre-ville, L'Étang, c'est davantage qu'un projet immobilier, c'est la construction d'un vrai morceau de ville répondant aux plus hautes exigences d'habitabilité», commente Xavier Jeanneret, directeur général d'Urban Project SA, l'entreprise genevoise qui pilote la réalisation de l'opération. Revalorisation d'un site industriel de 11 ha à faible densité d'activité, le quartier va créer plus de 1000 logements, près de 250 000 m² de surfaces bâties pour 5000 habitants et emplois, le tout devisé à quelque 1,4 milliard de francs d'investissement (hors acquisitions foncières). Un pari audacieux du milliardaire français

Claude Berda, son unique promoteur, épaulé pour l'achat des parcelles à une quinzaine de propriétaires par son homme de confiance Jean-Bernard Buchs, à la tête de la société Bugena. Deux hommes, avec Urban Project, que l'on retrouve du reste à Bulle, dans une autre grande opération de reconversion en cours sur le site de l'ancien arsenal militaire de la Pâla.

Lignes de force

Démontrer le fort potentiel urbanistique d'un site vécu jusqu'ici comme un faisceau de contraintes et de nuisances, le défi était d'envergure. Partiellement enclavé par l'autoroute et les voies ferrées, voisin d'une zone résidentielle, le vaste périmètre est jouté à l'ouest par des dépôts pétroliers. Or c'est précisément à partir de ces difficultés d'aménagement que l'architecte et urbaniste français Dominique Perrault a posé les bases



Les 11 ha du futur quartier s'insèrent entre rails et autoroute, et jouxtent immédiatement une zone résidentielle ainsi qu'un site de dépôts pétroliers.

du projet. Prenant en compte l'articulation des grands projets urbains Vernier-Meyrin-Aéroport et Châtelaine menés par l'Etat et les discontinuités marquées avec les quartiers limitrophes, l'expert a tiré le meilleur parti de l'ossature infrastructurelle et du patrimoine naturel dessiné par la vallée du Rhône. Le principe est clair: l'ensemble, composé de six îlots, aménage un front protecteur. Posé en vigie à l'entrée du quartier, côté route de Meyrin, l'imposant complexe tertiaire composé de cinq élévations fait barrière au fer et à l'asphalte. Centre dynamique du quartier, il accueillera des bureaux, un centre médical, deux hôtels et des logements pour étudiants, des espaces de loisirs et des commerces.

Dédié aux activités secondaires et aux commerces, l'édifice linéaire de sept étages occupant l'îlot F protège des installations pétrolières. Les îlots C, D et E



constituent le cœur résidentiel, tandis qu'au nord, l'îlot B, bâtiment administratif et commercial, assure une médiation entre les fronts et les logements. A la lisière du parc et de l'étang des Tritons, à l'est, le septième îlot (G) est pour sa part un projet d'équipements publics, scolaires, parascolaires et sportifs géré par la commune de Vernier. Le nivellement du site à cheval entre plateau et vallon permet par ailleurs d'aménager des liai-

sons avec l'espace public de l'agglomération. Cette image directrice du projet soutient le PLQ du périmètre. Il est assorti d'une charte des espaces publics qui assure notamment la continuité entre le quartier et les structures paysagères existantes. De l'avant-projet au projet élaboré avec le concours des architectes, le quartier, qui met la contextualisation et l'ancrage territorial au cœur de son dispositif, s'avère d'une mixité absolue, tant au





Image de synthèse: une des passerelles qui créeront des liens circulatoires.

niveau architectural que programmatique et social (70% de loyers libres et PPE et 30% de logements d'utilité publique).

Mixité des pleins et des vides

Avec ses rues et venelles, sa place du marché, sa place conviviale devant l'îlot A, ses trajectoires paysagères qui puisent dans la variété endogène – verger, pinède, clairière humide – et ses cœurs d'îlots ouverts et verdoyants, le quartier est pensé comme un espace de rencontres et d'échanges. Laissant une large place à la mobilité douce avec son vaste plateau piéton autour des îlots d'habitation, ses pistes cyclables, ses passerelles piétonnes et ses parkings souterrains, il est certifié «Site 2000 watts» grâce notamment à son approvisionnement énergétique lié au lac (Genilac) et à la réutilisation sur place des matériaux d'excavation. Il s'allie par ailleurs une desserte des transports publics sur les axes structurants, tels que le chemin de l'Étang, épine dorsale du quartier.

La variété typologique de l'espace public se poursuit à l'échelle des constructions par des règles architecturales inhérentes aux immeubles de logements qui associent un socle unitaire de quatre niveaux, référence urbaine de la ville européenne des XVIII^e et XIX^e siècles, à des émergences de hauteurs variables. «D'une densité de 2,4 équivalente à plusieurs quartiers du centre-ville, cette composition introduit de la porosité dans les masses bâties, tout en évitant les ombres portées et la frontalité avec la zone de villas», indique Patrice Bezos, associé de Favre & Guth, un des trois bureaux d'architectes mandatés. Limités par le plafond aérien à douze étages, les bâtiments, généreux en balcons et loggias, jouent sur une diversité d'écritures architecturales et de matérialités qui participent naturellement à l'identité urbaine de l'Étang. Une alternance de verre, de métal et de crépi court sur les façades des îlots D, C et E, tandis que le socle unitaire est habillé de béton fibré de teinte claire.

Chantier à grande vitesse

Outre l'impressionnante ampleur du projet, c'est sa rapidité d'exécution qui

étonne. Plusieurs conditions ont permis une telle célérité. Avoir affaire à un seul interlocuteur privé a favorisé une force d'intervention particulière de l'État. Les autorisations de construire ont été déposées quasi parallèlement aux procédures de déclassement du terrain en zone de développement (ZD3).

Ainsi, les préalables à la construction, qui à Genève prennent souvent dix ans, ont permis le démarrage du chantier en moins de deux ans. Un défi par ailleurs soutenu par les autorités communales, tandis que la concertation qui a prévalu avec les riverains a évité toute velléité de recours.

En octobre 2016 démarraient les travaux de raccordement avec le réseau de chauffage à distance Genilac. Depuis septembre 2017, le chantier franchit les étapes à pas de géant grâce à un mode opératoire à contre-courant, adossé à des moyens colossaux. «Tout préparer, tout construire d'un coup», telle est l'intrépide vision de Xavier Jeanneret. Des travaux spéciaux aux 550 000 m³ de terrassement réalisés par son entreprise avec le bureau d'étude Karakas et Français SA, les travaux ne présentent aucun temps mort, l'idée étant de présenter aux



La future place de l'Etang.

trois entreprises générales mandatées une base de construction sans contraintes préalables.

Après la dépollution des PCB et le désamiantage des bâtiments industriels existants et leur démolition, le remblayage et les raccords aux réseaux, tout s'enchaîne sur ce chantier mené en linéaire d'est en ouest, grâce à un énorme travail de planification et de coordination. Le terrain, encore en phase de terrassement jusqu'au printemps, voit déjà les constructions en cours des îlots D et E, tandis que celle des îlots C et F démarrera début 2019. Le flux régulé des multiples camions et engins au quotidien lors des travaux préparatoires, les 17 grues et plus de 500 ouvriers par jour pour la phase constructive: le résultat qui diminue les temps habituels de moitié justifie le modèle.

L'Etang livrera ses premiers logements en 2021, en même temps que son école. Le projet devrait être totalement abouti en 2023. ■

EN CHIFFRES

Septembre 2017-2021 à 2023

Première pierre: 16 mars 2018

Habitations, administration, commerces, artisanat, loisirs

Périmètre: 11 ha

SBP totale: 373 125 m²

SPB totale hors sol: 249 190 m²

SPB totale sous-sol: 123 125 m²

SPB des îlots d'activité: 153 290 m²

Surfaces commerciales: 10 500 m²

Surface brute totale logements: 95 900 m²

Nombre de logements: 1144 – PPE: 90

En location: 580 – **Logements étudiants:** 274

Densité: 2,4

Approbation PLQ: octobre 2015

Les étapes

2009: lancement du projet

Décembre 2014: modification de zone validée par le canton

Octobre 2015: adoption du PLQ par le Conseil d'Etat

Octobre 2016: début des travaux de raccordement au réseau Genilac et au CAD (chauffage à distance)

Septembre 2017: travaux préparatoires

2017: obtention des autorisations de construire

Automne 2018: démarrage construction des îlots

2021-2023: fin des travaux

En construction

Ilot F, 10 708 m², espaces artisanaux, industriels et commerces affiliés

- 7 niveaux hors sol
- 5 niveaux de sous-sol (stockage et parking mutualisé de 500 places)
- Toitures: jardins pour les habitants du quartier

Chantier: février 2019-2021

Ilot D, 42 234 m², habitation, commerces

- 8 immeubles de 7 à 11 étages sur rez (socle R + 3 étages)
- Commerces: 1416 m²
- 353 logements du 2 au 6 pièces, 40 818 m², dont 290 appartements PPE et 63 appartements locatifs à loyers libres (ZDLOC) et d'utilité publique (LUP/HM)
- Deux toitures accessibles D1 et D8, avec jardins potagers

Chantier: septembre 2018 - février 2022

Ilot C, habitation et commerces, 26 000 m²,

4 immeubles de 8 à 10 étages sur rez (socle R + 3 étages)

- 246 logements du 3 au 6 pièces, 25 300 m², loyers libres (ZDLOC)
- Commerces: 700 m²
- Une toiture accessible C1, avec jardin potager

Chantier: mars 2019 - avril 2021

Ilot E, habitation, 27 668 m², 4 immeubles

de 8 à 10 étages sur rez (socle R + 3 étages)

- 271 logements du 3 au 6 pièces, dont 158 locatifs à loyer libre (ZDLOC), 51 LUP/HLM et 62 LUP/HM
- Une toiture accessible E 4, avec jardin potager

Chantier: octobre 2018 - mai 2021

LES INTERVENANTS

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Bugena SA, représenté par Urban Project SA, Genève

LES MANDATAIRES

Architectes îlots F et A

Favre & Guth SA Architectes associés
et AAG Atelier d'Architectes Grivel & Cie SA, Genève

Architectes îlot D

Favre & Guth SA Architectes associés, Genève

Architectes îlots B et C

AAG Atelier d'Architectes Grivel & Cie SA, Genève

Architectes îlot E

Groupe H SA, Genève

Ingénieur conseil infrastructure

EDMS Ingénieurs Conseils SA, Genève

Géotechnique, travaux spéciaux, terrassement

Karakas & Français SA, Genève

Ingénieurs civils îlots D, F, A

Studio Lucini Cesare SAGL, Paradisio

Ingénieurs civils îlots B et C

Kurmann Cretton Ingénieurs SA, Monthey

Tout le chantier

CSD Ingénieurs SA, Genève;
Citec Ingénieurs Conseils SA, Genève

Planification

JD Planning SA, Genève

Coordination logistique

GBI SA, Genève

Sécurité

Orqual SA, Genève

Logistique et sécurité

Python Sécurité SA, Genève

Suivi environnemental

Ecoscan SA, Genève

Suivi désamiantage et PCB

EDMS SA et Stucky ingénieurs-conseils SA, Genève

LES ENTREPRISES TOTALES

Implenia Suisse SA, Genève (îlot E)

HRS Real Estate SA, Genève (îlots B et C)

Edifea SA, Genève (îlots D et F)

LES ENTREPRISES DU GROS ŒUVRE

Terrassement, travaux spéciaux

Gesa SA, Genève

Travaux spéciaux, îlots F et A

Implenia SA, Genève

Travaux spéciaux, îlots E, B et A

SIF-Groutbor SA, Genève

Maçonnerie, îlot D

CPSA, Genève

Maçonnerie, îlot E

Belloni SA, Genève

Désamiantage

Ecodefi SA, Genève

Dépollution PCB, îlot E

Ami SA, Genève



LES ENTREPRISES DU SECOND ŒUVRE

Electricité

Services industriels de Genève – SIG, Genève

Plantations, tout le chantier

Arboritech Soins aux Arbres Sàrl, Genève

ECOSCAN SA

ETUDES EN ENVIRONNEMENT

Rue de Genève 70
1004 Lausanne

Tél. 021 613 44 77
Fax. 021 613 44 78

info@ecoscan.ch
www.ecoscan.ch

Concilier aménagement et respect de l'environnement depuis 1988 !

Le bureau Ecoscan offre des services de conseil et d'ingénierie environnementale avec une large palette de compétences :

- Notice et rapport d'impact sur l'environnement en lien avec tous types de projets (planification, conception et réalisation)
- Etudes acoustiques : bruit routier, ferroviaire, installations industrielles
- Expertises écologiques, avifaunistiques et chauve-souris (Batcorder)
- Analyses de pollution (sols, eaux, etc.) et interprétation des résultats
- Spécialiste en protection des sols : planification et phase de chantier (SPSC)
- Suivi environnemental de réalisation (SER)
- Gestion des déchets (SIA 430) et des eaux (SIA 431) de chantier
- Concept énergétique territorial

Prestations réalisées et études dans le cadre du Quartier de l'Etang :

- Enquête préliminaire pour la demande de renseignements (DR)
- Rapport d'impact pour le développement du plan localisé du quartier (PLQ)
- Rapports d'impacts pour les demandes définitives (DD) des îlots A-B-C-D-E-F, infrastructures et espaces extérieurs
- Suivi environnemental de réalisation (SER)

