

**Rapports de majorité et de minorité de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 avril 2022, sur demande du Département du territoire (DT), en vue de l'adoption du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 30 052 «Acacias 1».**

**A. Rapport de majorité de M. Luc Zimmermann.**

Cette proposition du Conseil administratif a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance du 17 mai 2022. La commission l'a étudiée lors des séances des 24 et 31 mai 2022, sous la présidence de M<sup>me</sup> Anne Carron, et lors des séances des 14 et 21 juin, 23 et 30 août 2022, sous la présidence de M. Denis Ruyschaert. Les notes de séance ont été prises par MM. Christophe Vuilleumier et Nohlan Rosset, que le rapporteur remercie pour la qualité de leur travail.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k et r de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 6, alinéa 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

vu la loi relative à l'aménagement Praille – Acacias – Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – d'approuver le plan localisé de quartier 30 052.

*Art. 2.* – de charger le Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- obtenir un engagement du Canton pour la mise à disposition de la partie nord de la parcelle des Ports Francs en vue d'y implanter les services aujourd'hui actifs sur le site du centre de voirie;
- obtenir l'inscription au Registre foncier des cessions au domaine public de la Ville: dépolluées, libres de toutes constructions en surface et en sous-sol;

- obtenir que les équipements publics et socioculturels soient localisés dans le secteur E du plan, si possible dans un bâtiment autonome;
- obtenir la garantie que les frais de dépollution nécessaires à la réalisation des équipements publics et socioculturels seront pris en charge par le Canton.

*Art. 3.* – d’autoriser le Conseil administratif à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l’aménagement projeté.

### **Séance du 24 mai 2022**

*Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d’Etat en charge du Département du territoire (DT), de M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale à la Direction Praille Acacias Vernets (DPAV), de MM. Ruben Villenave, chef de projet DPAV et Pierre Bonnet, architecte mandataire, ainsi que de M<sup>me</sup> Frédérique Perler, maire, en charge du département de l’aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), de M<sup>me</sup> Bojana Vasiljevic Menoud, codirectrice ad interim du DACM, et de M. Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d’urbanisme (URB)*

La présidente observe que la proposition et l’ensemble des annexes sont parvenues à la commission ainsi que 24 courriers d’observations.

M. Hodgers prend la parole et déclare que ce projet est important pour la Ville de Genève mais également pour le Canton. Il mentionne que ce périmètre de mutation Praille Acacias Vernets (PAV) est particulièrement important – soit 140 ha –, même à l’échelle européenne. Il ajoute que c’est un pari qui vise à faire de la zone industrielle un nouveau centre-ville avec une densité comme telle et une matérialisation au travers du plan directeur de quartier (PDQ) qui a été validé par les instances municipales et cantonales. Il explique que ces volontés se matérialisent progressivement. Il remarque qu’il est important de trouver un fort consensus et un soutien affirmé autour de ce projet qui représente une opportunité unique à bien des égards.

M. Hodgers déclare que le planning est un peu serré et il mentionne qu’il est possible de prolonger les délais jusqu’à la session plénière d’octobre du Conseil municipal bien que la loi prévoit un délai de quarante-cinq jours. Il précise qu’il assumera cette prolongation au vu de l’ampleur de ce projet. Le département se tient à disposition de la commission si nécessaire.

M. Villenave rappelle que le périmètre est à proximité de lieux de nature tels que les bords de l’Arve et le bois de la Bâtie et qu’il est très bien desservi par les transports publics.

M. Villenave ajoute que le périmètre retenu dans le cadre du plan localisé de quartier (PLQ) Acacias I est de 16 ha, soit l’équivalent d’une partie des Eaux-Vives

(entre Vollandes et le parc La Grange) et il observe que l'ensemble, à l'exception d'une parcelle appartenant à la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CEPG), appartient à l'Etat. Il ajoute qu'il est question de 2230 nouveaux logements et de 67 700 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités nouvelles notamment. Il signale qu'une charte des espaces ouverts a été adjointe au PLQ. Il rappelle également que l'art. 3 de la loi PAV fixe les éléments indispensables à prévoir dans le cadre d'un PLQ PAV, notamment la répartition des droits à bâtir.

Il évoque ensuite les enquêtes publiques en rappelant qu'il y en a eu deux, une première en juin 2021 sur le projet initial et une seconde entre le 12 avril et le 12 mai 2022 sur le projet modifié. Il déclare que la première enquête a fait l'objet de 24 courriers d'observations ainsi que d'une prise de position de la Ville, et que le Canton a élaboré une nouvelle proposition spatiale pour répondre à ces observations et à cette prise de position, tout en lançant une première concertation sur les usages dans les espaces ouverts (publics et privés). Il précise également que le nombre de places de stationnement pour les voitures a été divisé par deux. Celui des vélos a été multiplié par deux. Il signale également que la Ville souhaitait une couture plus forte avec les quartiers existants et la création d'espaces publics plus lisibles et plus généreux, tout en améliorant le projet autour de la rivière et en retravaillant la morphologie des îlots. Il observe que ces différents aspects ont donc été retravaillés et que deux tours d'activités ont ainsi été supprimées pour des raisons programmatiques et de couture urbaine. Il indique également que les activités dont il est question concernent notamment des surfaces destinées aux bureaux.

M. Hodgers mentionne qu'il y a souvent une confusion en ce qui concerne les surfaces d'activités, entre les mètres carrés dédiés aux bureaux et les mètres carrés dédiés aux artisans. Il remarque qu'il y a en l'occurrence peu de bureaux prévus. Il signale qu'il est également question dans ces activités de coiffeurs, de médecins, de cabinets de physiothérapie, etc. et il observe que les réseaux associatifs relèvent également des mètres carrés dédiés aux activités.

M. Villenave ajoute que ces activités sont disposées aux rez-de-chaussée pour animer l'espace public, tout comme les commerces. Il ajoute que 64% des espaces ouverts seront accessibles avec six cœurs d'îlots en pleine terre. Il ajoute que 250 arbres seront plantés, les toits, pour leur part, étant végétalisés. Il remarque que l'énergie desservant ces bâtiments sera renouvelable et il mentionne qu'il est prévu une remise à ciel ouvert de la rivière de la Drize, un élément fort de ce PLQ.

Il déclare que la seconde enquête publique n'a vu aucune opposition au développement de cette partie de la ville mais des observations portant notamment sur le ratio entre nouveaux logements et nouveaux emplois; la transformation de la route des Jeunes; un éventuel cycle d'orientation; l'impact des tours du PAV sur le paysage et l'insertion d'un parc de 10 000 m<sup>2</sup>, ainsi que la gestion du bruit; un

terrain multisports; la concertation; l'ensoleillement des logements; la gestion des flux de mobilité; et une proposition d'aménagement alternatif. Il déclare alors que la procédure d'opposition devrait commencer à l'automne avec une adoption du projet en fin d'année.

M. Bonnet mentionne alors que la démarche est évidemment collective. Il explique avoir fait partie d'un groupement d'architectes en 2005 qui avait lancé la réflexion sur le devenir du périmètre PAV, et il ne pensait pas alors voir un tel développement un jour. Il ajoute que son atelier a été sollicité par ailleurs en 2019 sur le petit secteur voisin de Ternier.

Il rappelle ensuite que les villes ont tendance à se développer à partir d'un centre, la ceinture fazyste ayant entraîné à Genève la création de nouveaux quartiers. Il mentionne que ce nouveau périmètre représente ainsi une opportunité qui s'inscrit dans cette même logique. Il ajoute que ce quartier n'est toutefois pas une table rase et comporte des rues et donc une compréhension du paysage avec des jalons historiques comme le secteur de Ternier. Il rappelle en l'occurrence que ce secteur était un hameau au temps des potagers et il mentionne que l'idée de le maintenir dans son intégrité est importante puisqu'il a une valeur iconique. Il ajoute que le second jalon est le garage Emil Frey, édifié en 1957, qui est considéré comme un ouvrage architectural intéressant. Il ajoute que le bâtiment Sicli (Secours immédiat contre l'incendie – aujourd'hui lieu d'expositions et de conférences) a pour sa part gagné un rayonnement culturel international.

Il remarque que des formes archétypiques permettent d'envisager le futur de ce périmètre avec d'une part ce qu'il convient de nommer la «ville ordinaire», soit l'arborescence des rues; puis les «silhouettes remarquables» de Sicli, de Ternier et du garage Emil Frey qui jouent un rôle de contraste; et enfin les tours d'articulation qui soulignent un espace comme la tour de la RTS ou la future tour Pictet. Et il explique que ces différents éléments forment un tissu urbain continu qui doit porter en lui des ingrédients, des intensités et des variations de gabarit. Il déclare alors que le jeu revient à dégager un équilibre entre les hauteurs.

Cela étant, il explique que la seconde mouture du PLQ a vu l'apparition d'une **place triangulaire de 7600 m<sup>2</sup>** clairement définie en son centre qui a entraîné une redéfinition de l'espace de l'école et une relation plus forte avec Ternier, soit une succession d'espaces bien plus logique qu'au préalable. Il ajoute que les fronts les plus hauts ont été déterminés le long de la route des Acacias avec des **R+8** (28 m de hauteur plus une marge de 1 m) protégeant **l'espace intérieur du quartier composé de bâtiments de R+6 maximum**. Quant à l'effet «canyon» – une critique portée sur le projet précédent lié à l'espace de la rivière et décrié par certains –, les volumes construits de part et d'autre des rives ont été espacés et leurs hauteurs diminuées.

Il explique alors que la création d'une place représente une chance puisque cela signifie donner un cœur à un quartier comme le Bourg-de-Four l'est pour la Vieille-Ville. Il observe que cette nouvelle place sera accessible aux véhicules motorisés uniquement pour des motifs d'exploitation puisque le quartier sera essentiellement piéton. Il évoque la place de la Navigation de 4700 m<sup>2</sup> qui est la plus proche de cette future place – en termes de géométrie – mais qui est traversée par la rue des Pâquis et donc par les voitures. Il pense que cette place est donc un élément moteur du projet.

Il en vient aux îlots qui seront «entrouverts» (passages à ciel ouvert et passages couverts) et mentionne que les rues feront au minimum 14 et 22 m de large comme la rue des Vieux-Grenadiers pour les plus étroites – en précisant que leur nature piétonne permettra une appropriation très forte pour le quartier. Il ajoute que deux altitudes de référence ont été établies pour les bâtiments, les R+6 et les R+3 (22 m de hauteur plus une marge de 1,5 m, respectivement 13 m de hauteur plus une marge de 1 m), avec un côté plus bas permettant d'ouvrir des perspectives différentes des îlots fermés. Il rappelle par ailleurs que les îlots à Genève sont de tailles très variées, certains pouvant avoir des cœurs verts ou des ateliers sur cour, mais il mentionne que ces nouveaux cœurs d'îlots seront arborés et offriront des îlots de fraîcheur en pleine terre.

Il évoque encore l'espace rivière, laquelle sera remise à ciel ouvert, et il mentionne que cet espace de 46 m de large permettra de créer du lien, et proposera des perspectives et des moments saisonniers très variés. Il rappelle que cet espace est aujourd'hui un parking, soit l'antithèse du projet de restitution qui est envisagé.

Il rappelle ensuite que ce quartier va muter progressivement et il mentionne que certains éléments ne représenteront pas une grande résistance. Il évoque en revanche la parcelle du bâtiment BAT43 qui représente une pépinière d'activités pour le moment et qui est au cœur du développement, et il mentionne qu'il est nécessaire de cohabiter avec ce bâti pour le moment puisqu'il jouit d'un droit de superficie jusqu'en 2090.

Il signale par ailleurs que des portiques sont prévus dans le PLQ (autour de la place et le long de la route des Acacias). Il précise encore que trois parkings sont prévus pour les besoins du quartier, soit un parking centralisé sur la route des Jeunes, en silo, qui pourra être recyclé au besoin, ainsi que des places réservées dans le futur parking qui sera construit aux Vernets et des places souterraines dans une situation adjacente à la rue Viguet.

Il ajoute que l'école a fait l'objet d'une modélisation variable avec 20 (R+2) ou 24 classes (R+3) comprises dans le même plan, dans un jeu de volumes décalés. Les ratios pour les espaces de préau extérieur et/ou de préau couvert sont respectés.

Un commissaire demande ce que sera la grande tour représentée dans la maquette.

M. Hodgers répond que cette tour est hors du PLQ et sera l'une des plus hautes tours de Suisse. Il précise qu'elle abritera une mixité de logements et d'activités.

Une commissaire évoque le quartier de l'Etang qui est très critiqué pour sa densité et elle se demande si des critiques similaires ne risquent pas d'être exprimées. Elle demande ensuite si l'école aura 20 ou 24 classes.

M. Bonnet répond que les deux options seront possibles.

M. Hodgers répond que le PLQ permet les deux options mais il rappelle que c'est le Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse (DIP) qui se déterminera sur ce point le moment venu. Il ajoute entendre les critiques concernant le quartier de l'Etang. Mais il mentionne que l'idée d'une ville périphérique faite d'une succession de barres qui transparait dans les oppositions serait une erreur et il mentionne que le choix politique qui a été fait en termes de densité est de 2,5 à l'égard du PAV. Il signale que le quartier de l'Etang a une densité similaire à celle du centre-ville, ce qui est un choix particulier. Il remarque donc que le PAV aura la densité de la Jonction ou de Plainpalais mais sans les voitures.

La même commissaire déclare que ce quartier va attirer des familles avec des revenus faibles qui auront besoin d'un véhicule et elle se demande quel sera l'équilibre à cet égard.

M. Hodgers répond qu'il y a trop de places de parking à l'heure actuelle et il pense qu'il est nécessaire d'anticiper le mode de vie de demain puisque ce projet est destiné à durer un siècle. Il ajoute que le ratio prévu est une place de stationnement pour quatre logements, ce qui provoquera des phénomènes de voitures en autopartage comme à Zurich. Il rappelle, cela étant, que l'ensemble des services se trouvera à quinze minutes à pied pour les habitants, au sein de ce quartier, les commerces, des lieux de loisirs, l'école et les crèches notamment seront à proximité. Il mentionne que le pari est de créer un pan de ville qui ne nécessite pas de voiture. Il évoque un quartier de Zurich qui abrite 46 places de voiture pour 1000 habitants. Il répète que si les voitures sont retirées de la rue, la même densité n'est pas vécue avec la même intensité. Il rappelle que Barcelone est deux fois plus dense que Genève.

Il rappelle encore que la densité est tombée à 2,26 alors qu'à l'origine elle était à 2,47 et il mentionne que cette baisse représente une plus-value pour le quartier, un sacrifice qui vaut la peine puisqu'une grande place de quartier est créée. Il indique que les opposants baissent nettement la part de logements pour parvenir à une densité de périphérie.

Un commissaire demande si les habitants auront tout de même le libre choix du mode de transport en cas de besoin.

M. Hodgers répond que toute liberté est liée à une responsabilité. Il mentionne qu'il sera possible de partager ou de louer une voiture tout en respectant les règles de circulation.

Le même commissaire demande si les infrastructures nécessaires à la jeunesse seront présentes dans ce quartier, notamment les infrastructures sportives.

M<sup>me</sup> Perler répond que c'est à la commune de prévoir les infrastructures culturelles et sportives. Elle ajoute que le **parc des sports** est prévu dans le prolongement des Vernets. Elle précise que c'est bien la demande que la Ville a formulée dans le but de créer une ludothèque et une bibliothèque; elle mentionne que ces infrastructures devront être existantes lorsque les habitants emménageront.

M. Hodgers signale ensuite que la planification à l'échelle du PAV respecte la loi PAV (ratio 2:1). Concernant Acacias 1, il mentionne que l'ensemble des chiffres est érodé avec un peu moins de logements que ce qui était projeté dans le plan directeur. Il en vient au projet des opposants en indiquant que ce projet alternatif s'inscrit dans une réflexion qui est vieille maintenant de dix ans. Il ajoute qu'il est question dans ce projet d'alignements de barres selon une structure très militaire avec des gabarits de 27 m (R+8), soit plus haut que les 23,5 m envisagés ici. Il ajoute que ce projet alternatif est très monotone et supprime les mètres carrés destinés aux prestations à la population contenues dans les surfaces d'activités ainsi que les surfaces artisanales situées le long de la route des Jeunes. Il estime que les opposants sont confus à cet égard et proposent en fin de compte une cité dortoir. Il ajoute que les 2400 logements envisagés par les opposants sont fallacieux puisque des logements sont prévus le long de la route des Jeunes, ce qui est interdit; il déclare que c'est en fin de compte 1600 logements que le projet alternatif propose selon le calcul qui a été refait selon la même méthode de calcul que le projet de PLQ, soit environ un tiers de logements de moins. Il pense que le modèle de barre est une morphologie qui a vécu, contrairement à l'îlot qui permet une articulation entre espaces de vie et espaces de repos. Il ajoute que le projet alternatif prévoit également un parc de 10 000 m<sup>2</sup> grâce à la suppression de logements, ce dans la partie la plus dure du périmètre – du point de vue du foncier – qui nécessitera de très nombreuses années (parcelle BAT43) pour être «libérée». Il mentionne que les réalités foncières n'ont donc pas été prises en compte par les opposants.

Il rappelle alors que tout projet urbanistique est perfectible et qu'il est probable que les conseillers municipaux souhaiteront accompagner ce projet. Il pense que ce serait bienvenu, mais il rappelle qu'il est question ici d'un tout autre projet. Il signale qu'il sera à disposition de la commission à la rentrée.

Un commissaire remarque que le Conseil administratif soutient ce projet à la condition que l'Etat cède des terrains nécessaires au déménagement des installations de la Voirie Ville de Genève à François-Dussaud, notamment, et qu'un bâtiment dans le secteur E soit affecté aux besoins de la Ville. Il demande comment le Conseil d'Etat se positionne à l'égard de ces demandes.

M. Hodgers répond que le Conseil d'Etat a confirmé le repositionnement de la Voirie du côté des Ports Francs. Il ajoute que les autres demandes sont usuelles et légitimes puisque c'est la Ville qui prévoit ses équipements publics.

M<sup>me</sup> Perler signale que ces demandes ont été confirmées au Conseil d'Etat et au conseil de fondation PAV.

M. Hodgers se retire.

Une commissaire demande si le concept du quart d'heure sera répété dans le développement urbanistique.

M<sup>me</sup> Perler répond que c'est une orientation politique du Conseil administratif qui se retrouve dans ses objectifs de législature. Elle rappelle que la ville du quart d'heure implique que la personne doit être à quinze minutes de son travail et de l'ensemble de ses activités de loisirs, les achats, etc.

M<sup>me</sup> Dufresne ajoute que c'est le principe retenu pour le PAV.

Une commissaire signale avoir entendu qu'il était question de 10 000 places vélo et elle demande combien il y aura de places pour les vélos-cargos.

M. Villenave répond qu'il est question de 20% des places destinés aux vélos-cargos.

La même commissaire demande quelle est la conception autour des axes cyclables.

M. Villenave répond qu'il est question de créer un maillage avec un axe nord-sud le long de la rivière en site propre et 5 m de large. Il ajoute qu'un travail devra être mené pour concevoir ces aménagements, mais il rappelle que ce n'est pas le PLQ qui détermine ces éléments.

M. Doessegger ajoute qu'un mandataire est en train de travailler sur un concept de mobilité douce pour l'ensemble du PAV.

La présidente déclare avoir lu un courrier d'observation de Rolex qui s'inquiète de l'accès à son bâtiment pour des raisons logistiques.

M. Villenave répond que Rolex fait référence à la rue qui a été supprimée et propose un chemin supplémentaire le long du bâtiment pour rallier François-Dussaud. Mais il remarque que cet élément ne relève pas du PLQ.



Un commissaire observe que le seul parc prévu est loin, ce qui risque de mécontenter la population. Elle se demande si des micro-forêts et des parcs à chiens sont envisagés.

M<sup>me</sup> Dufresne rappelle qu'à l'origine il était question de créer un réseau de petits parcs (pocket parks), ce qui a été modifié pour prévoir un parc de 8 ha qui se trouvera sur la commune de Carouge. Elle mentionne que c'est le concept qui dirige la planification générale du PAV. Elle ajoute que l'esplanade Acacias et l'espace rivière viennent encore compléter cette planification. Elle précise que le morceau de rivière ralliera le grand parc. Elle indique que le parc à chiens ne figure pas dans l'échelle du PLQ.

M<sup>me</sup> Perler déclare entendre la nécessité d'un parc à proximité dans un quartier très minéral, mais elle observe que la qualité d'espace vert existe déjà au pied des immeubles dans ce PLQ. Elle ajoute que l'espace public sera débarrassé des voitures. Cela étant, elle mentionne que le grand parc de 8 ha est pensé différemment selon les personnes, raison pour laquelle une concertation est nécessaire. Elle ajoute qu'il sera évidemment nécessaire de prévoir des parcs à chiens.

La même commissaire déclare qu'un parc permet des pique-niques, par exemple, et elle ne pense pas que l'espace de rue le permette.

M<sup>me</sup> Perler mentionne que l'espace rivière sera un parc longitudinal et fera office de promenade et de lieu de détente.

M. Bonnet précise qu'il est question de 46 m de large sur 800 m de long. Il pense que le potentiel vert du quartier est donc déjà servi par ce grand ruban qui le traversera.

Un commissaire demande si l'intérieur des îlots des éléments L, I, G et F seront en pleine terre.

M. Bonnet acquiesce. Il mentionne que la nature qui se développera là ne sera pas urbaine.

Le même commissaire demande pourquoi les deux autres îlots ne comportent pas cette même dimension.

M. Villenave répond que le projet prend toujours compte de la possibilité de mutation et il mentionne qu'il avait été prévu un show room pour le garage Emil Frey. Il précise que cette surface pourrait devenir un supermarché.

M. Bonnet mentionne que ces îlots ont été fractionnés pour permettre de la perméabilité.

Le même commissaire évoque ensuite le projet de parc des sports et demande quels en seraient les mètres carrés.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond que la Ville a estimé les besoins généraux en matière de sports lors de l'élaboration du Plan directeur des équipements sportifs. Elle ajoute qu'une image directrice avait été établie pour le centre sportif Vernets-Queue-d'Arve qui prévoyait de démolir/reconstruire le bâtiment actuel en augmentant les surfaces. Elle mentionne que cette image est conditionnée à l'ensemble de l'aménagement du secteur (projet rivière), à l'amortissement du bâtiment. Elle rappelle que la pratique sportive évolue constamment et elle répète qu'il est prévu de densifier les surfaces dédiées aux sports afin de répondre aux besoins.

Le même commissaire demande quel sont les taux de logements différents.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que le taux est déterminé par la loi PAV, et est différent de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) avec deux tiers de logements d'utilité publique (LUP) dont 22% de habitations bon marché (HBM), et 12% au maximum de propriété par étages (PPE) pour l'ensemble des terrains en mains publiques. Elle rappelle que ces terrains sont en zone de développement.

Une commissaire demande comment sera renaturée la Drize et quel sera son rôle dans ce quartier.

M. Villenave répond que la rivière parcourra tout le PAV jusque dans l'Arve sur 2,6 km. Il mentionne que c'est l'un des premiers tronçons qui sera réalisé. Il explique que l'eau circule pour le moment dans une galerie sous la route des Jeunes. Il mentionne que c'est un événement majeur pour la végétalisation du quartier. Il ajoute que l'absence de véhicules permettra de végétaliser les espaces en ayant des espaces perméables. Il indique encore qu'un maillage est prévu à partir de la rivière avec en plus les cœurs d'îlots qui seront en pleine terre et qui accueilleront des arbres. Il signale que les toitures seront encore végétalisées, et peut-être les façades, afin de répondre au réchauffement climatique.

Un commissaire déclare que la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (FAI) a indiqué que les observations du collectif étaient absurdes et il se demande si la Ville a la même impression.

M<sup>me</sup> Dufresne précise que la FAI répond non pas aux observations mais au plan alternatif.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud ajoute qu'il n'est pas possible de comparer un travail comme celui de M. Bonnet avec une esquisse.

Le même commissaire remarque que ce plan alternatif provient du même collectif qui a fait ces observations.

M<sup>me</sup> Perler rappelle que les observations parviennent au Canton et elle remarque qu'il n'est pas demandé à la Ville une position officielle. Elle mentionne que la Ville soutient en revanche le PLQ, puisqu'elle a collaboré à son élaboration.

Un commissaire demande ce qu'il en est de la récupération des déchets dans cet espace.

M. Doessegger répond que la Voirie a participé à de nombreuses séances et il mentionne que l'idée est de travailler avec des écopoints de manière à éviter que des camions sillonnent le quartier.

M. Villenave ajoute que le plan de quartier se base sur le parcellaire en développant un principe d'indépendance des différents éléments puisque la mutation des parcelles sera divergente dans le temps. Il précise que certains fonciers comme la parcelle CPEG sont très dynamiques, contrairement à d'autres. Il mentionne que 70 à 80% du parcellaire permet d'avancer rapidement.

Un commissaire observe que 50% des surfaces de toitures seront destinées à des panneaux solaires, 30% à des éléments techniques et 20% à des terrasses.

M. Villenave acquiesce.

*Audition de M. Christian Dandrès, représentant de l'Association suisse des locataires (Asloca) Genève*

M. Dandrès rappelle que l'Asloca s'est investi dans ce projet depuis ses origines pour que le secteur soit utilisé pour la construction de logements et pour éviter une aggravation de la crise du logement. Il mentionne que le projet de modification de zone de 2011 avait été corrigé au travers d'un accord en 2016 qui consistait à augmenter le ratio de logements par rapport au nombre de bureaux. Il rappelle que le référendum a soutenu le projet en 2018 et il mentionne que la préoccupation de l'Asloca est toujours la même de nos jours, ce d'autant plus que les taux hypothécaires sont à la hausse.

Il indique alors que l'Asloca s'est réunie la veille et a entendu M. Hodgers qui a donné des chiffres sur les ratios portant sur les logements et les activités. Il mentionne que les objectifs qui ont été posés par l'Asloca sont atteints. Il signale qu'un groupe de suivi assure le monitoring secteur par secteur pour s'assurer de ces ratios. Il mentionne, cela étant, que le PLQ donne la silhouette mais pas la morphologie des immeubles, cependant il rappelle que l'Asloca n'a pas pour vocation d'examiner cet aspect. Il pense que l'élaboration de ces projets sera de longue durée en raison des droits de superficie. Il ajoute qu'il sera nécessaire de veiller à l'accessibilité de ces logements étant entendu qu'ils se trouveront sur les terrains de la collectivité. Il estime que la commission a pris connaissance des derniers chiffres concernant ce projet.

Une commissaire déclare qu'il y aura une part de PPE et demande ce qu'il en sera.

M. Dandrès répond que cet aspect n'est pas encore réglé, notamment sur les opérateurs. Il ajoute que la loi permet des PPE, l'idée étant d'éviter de renchérir le coût de ces immeubles. Mais il mentionne que l'Asloca restera attentive à cette question.

Un commissaire déclare qu'il est question de 70% de LUP obligatoires et il se demande quelle sera la répartition au sein de ces LUP.

M. Dandrès répond que la part de LUP devrait être de 62% dont 24% de HBM. Il ajoute qu'il n'est pas possible de connaître plus précisément la répartition en l'état puisque ces éléments seront déterminés avec la fondation PAV. Il ajoute que le département est ouvert à l'idée de travailler avec les différentes organisations qui veilleront à ces questions. Il pense qu'il serait utile de s'assurer que le département reste ouvert à la concertation sur le long terme.

Le même commissaire remarque que le niveau de détail est précis sur le nombre de places de vélos-cargos mais pas sur la nature des logements, ce qui est curieux.

M. Dandrès acquiesce. Mais il rappelle qu'un cadre légal fixe ces ratios. Il rappelle que le Conseil municipal est le dernier espace de débat démocratique, le reste étant de nature administrative.

Une commissaire demande si l'Asloca veille à l'attribution des appartements sur l'ensemble du PAV ou uniquement sur ce secteur.

M. Dandrès répond que l'accord ne prévoit pas que les ratios doivent être respectés dans chaque secteur mais bien sur l'ensemble du PAV.

Une commissaire demande pourquoi il n'est pas possible d'avoir le détail du ratio concernant la nature des logements sur un périmètre précis.

M. Dandrès pense que ce n'est pas impossible de le déterminer. Il rappelle que le PLQ est assorti d'un cahier des charges qui peut aller assez loin.

La présidente déclare qu'il faut désormais quatre ans de résidence à Genève pour obtenir un logement subventionné et elle se demande en quoi cette obligation impactera la situation.

M. Dandrès répond que les données fournies par le département ont montré que la liste d'attente était en diminution de 20 à 30%. Cela étant, il déclare que cet aspect ne changera rien au taux des logements. Il pense en outre qu'avec l'inflation les répercussions sur les locataires risquent d'être importantes, soit de 5 à 10% sur la zone euro par année. Il ajoute que c'est la raison pour laquelle il faut être attentif à la question des impenses. Il indique que si l'Etat envisage de reloger les entreprises du PAV et de les indemniser, cette question est importante. Il rappelle que les loyers continuent à augmenter même si le taux de vacances s'est amélioré.

Un commissaire demande si ce projet permettra une détente dans le domaine locatif. Il rappelle que le nombre de projets s'est multiplié ces dernières années.

M. Dandrès répond que le taux de vacances est de 0,8 mais il mentionne qu'il faut un taux de 1,5 pour que le système fonctionne, l'Asloca estimant pour sa part que c'est un taux de 2 qui est nécessaire. Il ajoute qu'il n'y a plus de marge de manœuvre sur les zones d'assolement et il déclare qu'il reste la zone villas qui présente une temporalité importante. Il rappelle toutefois que le prix d'acquisition de ces terrains est très élevé et que les logements in fine sont très chers. Il répète, concernant le PAV, qu'un contrôle serré est nécessaire pour s'assurer que les logements soient accessibles. Il rappelle également que le nombre de personnes ayant un fort pouvoir d'achat est important à Genève. Il évoque alors la ville de Zurich qui n'a pas les mêmes mécanismes que Genève mais qui possède un parc de logements coopératifs très important et il déclare que Genève n'est pas si mal placé.

Une commissaire demande si les bâtiments du PAV seront protégés des surélévations.

M. Dandrès répond que la loi sur les surélévations se greffe sur la zone ordinaire et il pense qu'il sera possible à terme de prévoir des surélévations. Il pense que les paradigmes vont toutefois changer avec le changement climatique afin de permettre des ombres portées plus importantes. Cela étant, il déclare qu'il convient de prendre en compte la réalité économique des surélévations d'immeubles de rendement en rappelant que les gros bailleurs de fonds cherchent à placer leur argent. Et il remarque que l'un des moyens de contourner la bulle immobilière est de réaliser des rénovations. Il observe que l'UBS conseille de rénover son immeuble plutôt que d'acheter un nouveau bâtiment.

Une commissaire demande quels sont les points saillants à garder en mémoire dans le cadre de ce projet.

M. Dandrès répond qu'il faut garder à l'esprit que ce projet va se développer sur le long terme et il pense que le message qui pourrait être donné par ce Conseil devrait porter sur la temporalité de ce développement avec une priorité donnée aux logements.

Un commissaire demande ce qu'il faut penser des risques éventuels de référendum à l'égard de ce projet.

M. Dandrès pense qu'il faut privilégier le débat puisque les gens sont attachés à leur ville. Il estime qu'il est préférable de privilégier ce débat plutôt que de passer par un référendum. Il remarque qu'il est difficile d'avoir ce débat politique avant le PLQ, mais il mentionne que le plan existe à présent. Il déclare que si le PLQ a une large adhésion, les risques diminuent. Il rappelle que le Conseil municipal ne donne qu'un préavis, mais il déclare que ce dernier a tout de même

un certain poids. Il rappelle cela étant que ce projet est moins passif que précédemment.

Le même commissaire déclare que les opposants estiment que les ratios ne correspondent pas à la loi mais il comprend que le ratio peut diverger dans le cadre d'un périmètre déterminé.

M. Dandrès acquiesce, raison pour laquelle le **monitoring est fondamental**. Il répète que le travail doit encore s'attacher à l'organisation de ce monitoring. Il pense que le département devrait laisser un maximum de temps au Conseil municipal pour que ce travail puisse se faire. Il observe que repartir à zéro aurait un impact très fort sur le projet, ce d'autant plus que la réflexion qui a été menée est importante.

Un commissaire demande si l'Asloca a pris connaissance du projet alternatif et s'il y a des observations à ce sujet.

M. Dandrès répond que l'Asloca a vu les chiffres avancés dans le projet alternatif et a auditionné le département à cet égard. Mais il répète que l'accord permet de diverger des taux dans des périmètres spécifiques. Cela étant, il serait pertinent que le Conseil d'Etat donne des explications sur l'organisation du monitoring.

### *Votes*

La présidente rappelle les auditions prévues la semaine prochaine.

Un commissaire propose l'audition de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG).

Une commissaire demande si cette association a déjà des projets dans ce périmètre.

Le précédent commissaire répond que c'est cette association qui chapeaute les acteurs du domaine.

La présidente passe au vote de l'APCG.

Par 7 oui (3 PLR, 1 MCG, 2 LC, 1 UDC) et 7 abstentions (4 S, 1 EàG, 2 Ve), l'audition est acceptée.

La présidente signale que la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (FAI) a demandé une audition.

Elle passe au vote de l'audition de la FAI.

Par 14 oui (4 S, 1 EàG, 2 Ve, 1 UDC, 2 LC, 1 MCG, 3 PLR), l'audition est acceptée à l'unanimité.

## Séance du 31 mai 2022

*Audition de M<sup>me</sup> Florence Vandenbeusch, M. Jean-Pierre Fioux et M. Marc Brunn, représentants du Collectif des associations d'habitants et de quartiers (CAHQ)*

M. Fioux explique que le PAV, auquel appartient le PLQ Acacias 1, est le plus grand projet urbanistique du canton. Il estime important de prendre la mesure de ce qui se passe aujourd'hui. Selon les décisions qui seront prises pour le PAV, la qualité de vie des habitants sera impactée, tout comme les moyens que l'on se donne pour lutter contre le réchauffement climatique.

Le PLQ Acacias 1 est un PLQ important, loin des PLQ traditionnels puisqu'il représente 16 ha, la moitié des Eaux-Vives. Il est de la propriété de l'Etat et de la CPEG. Il y a 2230 logements prévus pour environ 5000 habitants dont 1000 jeunes et enfants, voire plus, avec l'impact sur les équipements publics, ainsi que 2000 personnes qui y travailleront. Il cohabitera avec le PLQ Acacias 2 pour 1400 logements estimés.

Les aspects positifs seront la création d'une promenade boisée au bord d'un cours d'eau (l'Aire et la Drize qui sera remise à l'air libre), une place publique élargie, une forte limitation du trafic interne motorisé et certaines hauteurs de bâtiment diminuées, notamment le long de la route des Acacias, et d'autres augmentées.

Néanmoins, ils relèvent des aspects négatifs liés à la densité qui reste excessive. L'absence d'un vrai parc de proximité qui n'est pas remplacé par la promenade au bord de l'Aire et de la Drize. Le terrain est insuffisant pour l'école, comme aux Vernets, la surface des équipements de quartier est limitée à 3700 m<sup>2</sup> (crèche, Maison de quartier (MdQ), centre médical, ludothèque, etc.). Les conditions d'habitat sont problématiques: les ombres sont importantes, l'ensoleillement est réduit, il y a un manque de ventilation naturelle, des bruits et des vis-à-vis gênants entre les logements car les cours sont trop petites. Enfin, il y a de fortes inégalités dans ce qui est prévu entre les logements privilégiés qui se situent dans les étages supérieurs et les tours qui subiront moins les désavantages cités au-dessus.

Un PLQ est une planification impérative, détaillée et qui ne s'occupe en priorité que de fixer des droits à bâtir pour les investisseurs. Il y a un manque de réserves foncières pour le reste par conséquent. Par ailleurs, si le PLQ passe tel quel il figera l'évolution du quartier. Les délais de construction ne sont pas impératifs.

Ainsi, si dans cinq ans un accord est trouvé pour créer un parc, il faudra indemniser au prix fort les acquéreurs des droits de superficie établis sur la base des droits à bâtir alors qu'il s'agit de terrains publics.

Ils insistent donc sur la nécessité de s'assurer que tous les PLQ prévoient des réserves foncières à court terme pour les équipements publics.

M. Brunn décrit un plan où figure la **dimension des cours**, qui sont nettement plus petites que celles des Vernets pour la majorité. Les seules qui sont plus grandes sont oblitérées par les hauteurs des bâtiments de 67 m. Un autre élément significatif est **l'étroitesse des rues avec des conséquences significatives sur la qualité de l'espace public**.

Les affectations, selon le règlement du PLQ, démontrent que l'image ne correspond pas toujours au potentiel réel à bâtir.

Ils ont fait faire une **étude d'ensoleillement** qui montre en plan et en volume chaque façade pour chaque jour de l'année. Cette étude démontre que les ombres projetées sont significatives au vu des distances entre les bâtiments. **Certaines rues et les cours ne sont donc pratiquement jamais ensoleillées**. Par ailleurs, en tenant compte de l'étroitesse des rues, ils se demandent **où prendront place les balcons** qui seront potentiellement à l'intérieur des façades.

Ils se sont donc penchés sur la **question du droit à l'ensoleillement qui découle d'un arrêt du Tribunal fédéral pour les privés qui stipule que la durée admissible de l'ombre portée sur les immeubles est en règle générale de deux heures maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver**. La question ne se pose pas en termes légaux à Genève, ni pour les locataires ni pour les propriétaires, mais elle doit être mise sur le tapis au moins sur des terrains publics et au bénéfice de tous les habitants.

Selon une analyse climatique des Allières et des Vernets, les îlots fermés n'ont pas d'effet de cheminée et la **chaleur est enfermée dans les cours intérieures** à cause des vents descendants et des arbres qui, s'ils sont trop importants dans une cour fermée, retiennent la chaleur. Il faut donc une **véritable ventilation pour pallier cela**.

La promenade n'est **ni un parc ni une rivière**. Le parc se réduit à deux parties pentues de chaque côté de la rivière pour une pelouse de 12 à 14 m entre les promenades et le lit de la rivière. Elle est donc **étroite et pentue**, ce qui la rend inutilisable en tant que parc. Par ailleurs, elle est bordée par des bâtiments dont les ombres portées sont significatives.

De plus, les barres d'immeubles de 53 m bouchent la vue et créent une **ombre portée conséquente sur les autres bâtiments, rendant une impression carcérale**.

Enfin, dans les images de la promenade qui accompagnent le PLQ, les bâtiments sont presque invisibilisés et rendent les images peu fiables. Il estime que c'est intentionnel et que cela fausse le jugement.

Le parc linéaire de 12 m est insuffisant, il faut un parc de proximité. On leur a répondu qu'il y avait le **parc de la patinoire** qui est certes un plus pour le quartier des Vernets, mais il est relativement éloigné et ce sont les personnes les plus



fragiles qui sont les plus préétablies. De plus, ce parc devrait ainsi accueillir les habitants des Vernets, des Acacias 2 et des Acacias. Un autre élément fondamental que ce parc ne pourra pas remplir, en se basant sur une recommandation fédérale, est qu'il faut ménager des espaces ouverts entre les bâtiments et créer des parcs de proximité d'au moins 1 ha qui ont une capacité de rafraîchissement.

Le groupe scolaire pose aussi problèmes. Le terrain des Acacias fait 6500 m<sup>2</sup> et devrait, selon le règlement, comporter 20 classes mais il manque une salle d'accueil de 80 m<sup>2</sup> et des capacités d'accueil pour le parascolaire de 550 à 100 m<sup>2</sup>.

Le PAV est segmenté PLQ par PLQ et l'on ne sait plus très bien où l'on est avec cette loi qui veut que pour chaque nouvel emploi il faut de nouveaux logements. Or, pour Acacias 1, le calcul est fait au mètre carré mais ne tient pas compte du ratio moyen de 1 emploi pour 1,4 logement, à savoir qu'un emploi compte pour 43,2 m<sup>2</sup>. Ce qui est encore pire pour l'ensemble du PAV. Il faut donc compenser ce déficit des Acacias 1.

M. Fioux ajoute qu'en réponse à leurs plaintes à ce propos, ils entendent toujours la promesse que ces déficits seront compensés sur les PLQ suivants. Or, ce n'est pas le cas et il y a un réel danger à continuer à le faire.

M. Brunn rappelle qu'ils ont fait une proposition alternative qui n'est pas un contre-projet. Leur objectif était d'étudier la possibilité de créer le même nombre de logements que dans le PLQ Acacias 1 avec des équipements publics plus nombreux et un parc plus grand. Ils ont en somme présenté une étude de faisabilité qui démontrait les possibilités de mieux ventiler et de créer plus d'espaces en s'inspirant des quatre squares à Montchoisy, du square du Pommier ou du parc Baud-Bovy. Cette proposition comportait aussi des rues plus larges et la possibilité d'installer 50% de locaux commerciaux aux rez-de-chaussée. Tous les bâtiments de cette proposition ont le même gabarit mais ce n'est pas un objectif d'urbanisme concret, ils sont plus bas avec des cours plus grandes. La cour d'école est plus grande, l'école fait 9500 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 24 classes, des lieux pour le parascolaire et une ludothèque. Le tout en créant 2400 logements. De plus, ce projet prévoyait aussi une crèche indépendante qui prendrait place dans un immeuble aux mains de la collectivité publique qui comprendrait aussi une MdQ et des logements pour les personnes en difficulté ou des étudiants. De plus, la place serait agrandie pour faire pousser une végétation significative au-dessus du parking souterrain. Une halle ouverte avec possibilité de fermeture pour créer un marché couvert est aussi prévue, tout comme des bureaux.

Finalement, l'idée était aussi de placer des bâtiments HBM et habitations mixtes (HM) le long de la route des Acacias qui permettraient d'installer des petits commerces qui ne peuvent pas se payer les loyers fixés par les investisseurs qui contribuent à la gentrification des quartiers. Le long de la route des Jeunes, ils ont aussi prévu de placer des logements où le rez-de-chaussée fasse 3,5 m pour

permettre une forme de polyvalence. Il faut toutefois faire de cette route un lieu apaisé qui offre de bonnes conditions.

Il avoue que le collectif est inquiet sur un certain nombre de projets prévus au PAV comme le PLQ Etoile 2 et la pointe nord où les tours seront très hautes et cacheront les éléments naturels, dont le bois de la Bâtie.

M. Fioux explique qu'il est possible d'améliorer les choses compte tenu de ce qui a été présenté. Les densités adoptées dans la loi PAV 2015 ne tiennent pas compte des impératifs de la lutte contre le réchauffement climatique et de l'augmentation de la proportion de logements adoptée en 2018. Il est possible d'intervenir et de modifier le PLQ car l'on se trouve dans la période de consultation. Il faut montrer que l'on peut faire autant de logements mais avec des parcs de proximité, des équipements publics supplémentaires et de meilleures conditions pour l'habitat dans un troisième projet de PLQ Acacias. Il conclut qu'il faut modifier le PLQ Acacias qui se trouve dans le PDQ du PAV afin de faire évoluer le PAV dans son ensemble.

Une commissaire demande des détails sur les différences dans la représentation des dimensions des bâtiments.

M. Brunn répond qu'il n'y a pas d'images dans le rapport explicatif du PLQ qui ont la précision de celles produites pour les Vernets. Ce n'est pas normal que l'on présente le parc linéaire sans montrer les bâtiments alors qu'ils seront réellement là. Les documents officiels sont volontairement lacunaires et ne donnent qu'une partie du réel en enlevant la vue d'ensemble.

La même commissaire ne parle pas de cette image. Elle parlait des hauteurs de tours qui sont faussées.

M. Brunn répond qu'à partir de 50 m, le règlement prévoit la possibilité de créer un étage technique supplémentaire. Il ajoute que le règlement donne la possibilité de construire au maximum à 23 m (et donne les droits à bâtir qui vont avec) alors que les images présentent les minima.

Une commissaire remarque que M. Brunn a parlé de puits de chaleur, de lutte contre le réchauffement, d'ombrage des rues, etc. Elle a relevé l'étranglement des rues et les problèmes liés lors de la dernière séance et le magistrat lui a répondu que l'on privilégierait des espaces ombrés pour créer de la fraîcheur durant les périodes de canicule. Elle ne comprend pas la contradiction. Elle demande comment ils parviennent à maintenir le nombre de logements et de locaux commerciaux alors que le dernier plan qui a été présenté comportait moins de bâtiments ou des bâtiments dont la taille a été réduite.

M. Brunn répond que la question de l'ombrage, avec le réchauffement climatique, est qu'il y a plus de mois où la lumière naturelle est nécessaire que de mois

de canicule. Un appartement lumineux avec des vues intéressantes et duquel on peut profiter du soleil paraît être un droit essentiel lié au logement. Ensuite, pour maintenir le nombre de logements, il faut réduire le nombre d'activités pour faire remonter le ratio. Il explique qu'ils sont restés dans des minima pour donner une vision percutante mais il est envisageable d'augmenter le nombre d'activités sans trop nuire à la qualité de vie.

M. Fioux résume: moins de surfaces de bureaux dans les étages et plus de logements tout en maintenant les arcades et les commerces aux rez-de-chaussée.

Un commissaire relève que la déclaration de la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (FAI) du 23 mai leur reprochait de ne pas avoir fait les choses dans le temps et que leur projet alternatif était faux sur certains points et «bricolé sur un coin de table».

M. Fioux répond qu'il laisse sa responsabilité à la FAI lorsqu'elle les accuse de ne pas être démocrates puisqu'ils ont participé à toutes les séances de consultation et ont produit des observations sur les deux PLQ dans les délais légaux en respectant la forme demandée. Si la FAI leur reproche cela et qu'ils sont disqualifiants, c'est probablement parce qu'ils esquissent des pistes démontrant la possibilité de maintenir le nombre de logements en intégrant plus d'équipements publics.

M. Brunn répète que ce n'est pas un projet concret mais une vérification des possibilités établie sur un modèle alternatif qui s'écarte finalement très peu du PLQ officiel.

M<sup>me</sup> Vandenbeusch ajoute que leur attitude est d'envisager le PLQ dans une réflexion plus complète autour des besoins liés à un agrandissement de la Ville et qui tienne compte de tous les besoins, aussi en matière d'espaces verts, de MdQ, d'équipements publics, etc. Or, dans ce PLQ aucun inventaire des besoins n'a été fait et il s'est concentré sur les commerces, les bureaux et la rentabilité.

M. Fioux ajoute que ce communiqué était titré pour créer une polémique. Les plans démontrent bien que la volonté n'est pas de créer une cité dortoir. Leur intervention ne vise qu'à défendre le projet établi tel qu'il est.

Un commissaire trouve que, urbanistiquement, les alignements d'immeubles sont un aménagement dépassé. Il trouve qu'il n'est pas faux de critiquer cet alignement. Toutefois, il s'accorde sur les réflexions autour des équipements publics.

M. Brunn est d'accord mais il y a des ensembles de barres qui sont réussis comme à Budé où il n'y a toutefois pas de rez-de-chaussée avec des arcades. L'image produite aurait pu être différente dans la mesure où elle ne sert qu'à démontrer que les choses peuvent être envisagées autrement. Ils ne proposent donc pas une forme mais montrent qu'il est possible de construire 2400 logements dans un quartier différemment conçu et tenant compte des besoins des habitants.

M<sup>me</sup> Vandenbeusch explique que les tours de Carouge et Carouge ont la même densité.

Une commissaire demande ce qu'ils n'ont pas pu aborder dans ce programme.

M. Brunn répond que la question de l'absence de cycle d'orientation (CO) dans le PAV a été soulevée, notamment devant M. Hodgers. Si un CO était prévu, il aurait été impossible de créer 2400 logements. Il semble aussi que dans ces quartiers il faille des endroits où l'on puisse faire du bruit sans gêner les autres habitants. Il y a des solutions à trouver mais ils n'ont pas la réponse.

De plus, la maison de musique qu'ils proposent pourrait être agrandie en direction de la route des Acacias mais d'autres éléments culturels n'ont pas été implantés et sont pourtant nécessaires pour la vie d'une ville.

Un commissaire n'a pas compris un slide de la présentation, mentionnant des abaissements d'immeubles et des rehaussements dans l'évolution entre le PLQ initial et le PLQ 2.

M. Brunn répond que le rehaussement concerne les immeubles de 50 m devant les immeubles de 23 m alors qu'ils en faisaient 44 sur le premier projet pour l'essentiel.

Un commissaire demande s'ils ont des propositions pour contourner les limites constatées au bord de la rivière.

M. Fioux répond qu'il est possible d'élargir l'espace rivière en créant un vrai parc et en récupérant les eaux des immeubles, comme le plan qu'ils ont produit le démontre, avec des bras de rivière qui entreraient dans ledit parc.

M. Brunn répond que l'idée est de récupérer l'eau des toitures et des sols pour créer un espace aquatique en surface plutôt qu'en la déversant dans la rivière créée. L'arrivée de l'Aire et la jonction de l'Aire et de la Drize méritent un projet architectural qui valorise ces espaces.

Un commissaire demande où l'on se situe par rapport aux normes et s'il y a de la marge au niveau du ratio nombre d'habitants/mètres carrés.

M. Brunn répond que le projet officiel compte 2230 logements. Dans leur projet, ils ont calculé le nombre de mètres carrés total et, en considérant qu'un logement fait entre 100 et 102 m<sup>2</sup>, ils arrivent à un total de 2400 logements.

Le même commissaire constate que l'on pourrait gagner 20% sur les émissions de carbone des logements en réduisant les surfaces par habitant. Il demande si cela a été pris en compte.

M. Brunn répond que non, ils ont pris en compte la surface moyenne des logements.

*Audition de M. Henrique Ventura, président de l'Association des habitants des Acacias, et de M<sup>me</sup> Dominique Legast Anor, secrétaire et trésorière*

M<sup>me</sup> Legast Anor explique que les habitants des Acacias ont des revendications pour que les choses qu'ils vivent ne se reproduisent pas pour les habitants des Acacias 1.

La présidente demande si leur position rejoint celle de M. Brunn.

M<sup>me</sup> Legast Anor répond que oui.

Elle explique que dans l'espace des Acacias 1 il y a une **volonté de rentabiliser au maximum les surfaces pour y placer un maximum de personnes, avec des conséquences néfastes**. La première étant la création d'îlots dans tout le secteur, comme ceux prévus aux Vernets, qui ne sont pas idéaux en tant qu'habitations car ils seront **presque en permanence à l'ombre. Il faudra donc chauffer en hiver et utiliser des éclairages artificiels**. D'un autre côté, en été, ils créeront des espaces qui gardent la chaleur. A l'intérieur de ces îlots, les espaces fermés contribueront aux **nuisances sonores** et la cour risque d'être grillagée pour en limiter l'accès, ce qui péjore la qualité de vie.

Pour arriver à placer une telle densité de population dans cet espace, en plus des îlots, il est prévu de construire des tours directement à côté des bâtiments. **Mais dans ces tours de grandes surfaces sont prévues pour des bureaux, alors qu'il y a plus de besoins en logements**. L'association préconiserait donc de créer des logements avec une pièce de plus pour que les gens puissent télétravailler et profiter de diminuer le nombre de bureaux pour créer moins de bâtiments et plus de parcs qui profiteront à toute la population car il est nécessaire de concevoir un quartier aéré où les gens puissent vivre. Ces parcs devraient être en pleine terre pour que les arbres puissent se développer au mieux et profiter pleinement à la population. Encore une fois, tout ce qui est conçu dans Acacias 1 est prévu pour rentabiliser les mètres carrés au détriment de la qualité de vie.

Tout ce secteur est prévu pour **6000 habitants mais n'a pas de parc**. Or, s'il n'est pas prévu maintenant, elle ne voit pas quand il le sera. Il ne faut pas se limiter à créer de l'habitat mais il faut s'inspirer de ce qui existe en construisant d'abord des lieux de vie et de rencontre, des écoles, des parcs, des églises, puis en ajoutant les habitations autour.

La Ville a la responsabilité de prévoir ce quartier et de penser pour les générations futures en le faisant. Quant à la Drize, elle aimerait aborder la question de la sécurité. Le canal peut subir des crues différentes selon les saisons mais les enfants attirés par l'eau voudront y jouer et elle craint que des accidents s'y produisent. Une enfant peut se noyer dans 20 cm d'eau.

Elle aimerait aussi vérifier que l'eau de l'Aire soit propre avant qu'elle ne se jette dans la Drize. Enfin, les habitants ne veulent en tout cas pas de discothèques

en bas des immeubles comme ils le vivent actuellement car cela induit des violences et des nuisances sonores.

M. Ventura relève qu'avec la création d'un nouveau quartier il faut réfléchir à la densification et adapter les effectifs de police en conséquence, voire créer un nouveau poste de police.

La présidente demande si leurs observations émanent de leur comité.

M<sup>me</sup> Legast Anor répond que oui, avec la participation de M. Brunn.

La présidente demande si elles ont été rédigées en collaboration avec d'autres associations.

M. Ventura explique que l'association des habitants du quartier des Acacias collabore avec l'Association pour l'animation des Acacias (AAA) et l'Association des habitant-e-s de la Praille et des tours (AHPT).

M<sup>me</sup> Legast Anor ajoute que l'AHPT n'a pas fait d'observations mais l'AAA a fait des observations elle aussi et ils collaborent régulièrement.

Un commissaire demande ce que l'association aurait comme proposition pour trouver un endroit où les gens peuvent faire du bruit.

M<sup>me</sup> Legast Anor répond qu'en dessous d'un parking cela conviendrait. Elle remarque qu'il manque des salles polyvalentes ou de concert dans ce secteur en règle générale. Une discothèque pourrait être placée à proximité des Vernets aussi.

### *Votes*

La présidente informe la commission qu'elle a reçu un mail de l'AAA qui demandait à être auditionnée. Elle soumet donc cette audition au vote de la commission.

Un commissaire se demande ce qu'ils auront à dire de plus puisqu'ils semblent acquis et influencés par le discours que M. Brunn.

Un commissaire remarque que l'AAA, bien que dans le même cercle, peut faire des propositions concrètes. Il trouverait intéressant de les auditionner.

L'audition de l'AAA est acceptée à l'unanimité.

La présidente informe la commission qu'il y aura une relevée lors de la séance du 14 juin 2022.

Elle demande si la commission veut entendre M. Hodgers à la rentrée comme il l'a proposé, ce qui est approuvé de manière informelle par la commission pour le 23 août 2022.

## **Séance du 14 juin 2022**

*Audition de M. Philippe Meier, président de la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (FAI), M. Vincent Bujard, vice-président de la FAI, et M. Jean-Paul Jaccaud, membre du conseil de la FAI et président de la Section genevoise de la Fédération des architectes suisses (FAS)*

Le président rappelle que le Conseil municipal doit rendre un avis sur le sujet au mois de septembre.

M. Meier déclare que la raison de leur présence relève de la publication d'un nouveau projet visant à se substituer au PLQ. Il mentionne que la fédération a en l'occurrence été interloquée par cette remise en question sur des bases discutables. Il précise que la FAI a donc réagi en envoyant un courrier à différentes institutions dont le Conseil municipal.

Il rappelle que la Ville n'est pas une «table rase». Il convient de la faire évoluer, et il remarque que ce nouveau projet semble peu en phase avec les planifications urbaines contemporaines. Il ajoute que l'image qui est proposée renvoie à des plans anciens (soit lorsque l'on imaginait une éradication de la ville ancienne, soit des terrains non bâtis) sur lesquels on pouvait construire des barres, comme à Meyrin. Il rappelle que ces périphéries étaient libres de construction et étaient conçues en une fois. Il signale que si les bâtiments sont de grande qualité, la question d'une vie sociale vraiment urbaine peut se poser. Il observe en outre que le PLQ Acacias 1 se trouve quant à lui au centre-ville et tendra à se développer sur quatre-vingts ans. Il évoque ensuite le quartier des Tranchées dont la vie sociale est éteinte à partir de 17 h, ainsi que celui de Florissant, aussi constitués de barres, qui a vu l'ajout de «galettes» destinées à des activités dans les rez-de-chaussée des immeubles. Pour faire la vraie ville on ne peut pas poser des «solitaires» dans un grand parc.

Il mentionne alors que le PLQ Acacias 1 propose en l'occurrence une diversité d'activités et de lieux alors que les alignements de barres ont été décriés durant de nombreuses années. Il rappelle que ce quartier est une couture entre la Jonction, Plainpalais et une zone industrielle. Il mentionne encore qu'il n'y a pas que des barres qui constituent la ville, les modèles étant très différents. Il estime à ce propos que le square du Mont-Blanc dans le quartier des Pâquis est l'un des plus beaux espaces urbains de la ville, un quartier qui repose sur un front bâti et non sur des pignons.

Il rappelle par ailleurs que le réchauffement climatique est un aspect à prendre en compte et il mentionne que les villes méditerranéennes développent des modèles ombragés. Cela étant, il pense que prétendre qu'une morphologie unique est seule capable de constituer la ville est une erreur. Il rappelle en outre que la conception de square urbain est très ancienne et qu'elle est reprise également des années 1930.

Il signale ensuite que la capacité de mettre sur un ou plusieurs niveaux des espaces publics dans les rez-de-chaussée des immeubles est importante. Il mentionne que l'opposition des deux plans est en fin de compte une vision de la ville traditionnelle réinterprétée (PLQ Acacias 1) et le retour de la périphérie (pour l'image des opposants). Il déclare que la question de la mixité de la ville est une dimension extrêmement importante même si tout ne peut pas être beau puisque la ville se construit également sur des opportunités.

Il déclare que ce quartier est important et il estime que le PLQ a été développé avec subtilité, résultat d'une votation cantonale impliquant des densités et des répartitions d'activités, et il ne croit pas qu'il soit possible de balayer tout cela d'un coup de crayon en un mois. Il mentionne que la FAI soutient donc le PLQ qui définit des rues et des places et qui permettra une qualité dans ce développement, lequel représentera l'équivalent d'une petite ville.

Un commissaire demande s'ils interviennent en tant que représentants d'une corporation professionnelle.

M. Meier acquiesce.

Le même commissaire rappelle alors qu'il y a eu de nombreux projets à Genève qui se sont révélés des échecs et il se demande quelles sont les réflexions des architectes à l'égard des enjeux climatiques. Il rappelle que le béton est encore largement utilisé alors qu'il est extrêmement polluant et inefficace en termes de rafraîchissement. Il se demande ce qu'il faut en penser.

M. Meier répond qu'il ne faut pas se tromper de débat puisqu'il est question ici d'une forme urbaine. Il ne pense pas que la question de savoir si ces bâtiments seront en bois ou en béton se pose actuellement.

Le même commissaire se demande s'il n'y a pas un problème d'aménagement des espaces verts dans le PLQ, notamment les deux îlots qui ne sont pas végétalisés.

M. Jaccaud répond que la question primordiale relève de la pleine terre en termes de plantation. Il remarque que le projet favorise la renaturation du cours d'eau qui est un élément de 50 m de large sur 500 m de long. Il ajoute que les cœurs d'îlots sont des espaces d'intimité et représentent une autre relation à la végétation pour les habitants. Il précise que le rafraîchissement que produisent ces îlots végétalisés relève d'un modèle archaïque mais extrêmement efficace. Il mentionne que l'îlot est donc une formule très performante qui permet des diversités dans les usages.

Le même commissaire observe que le secteur de Ternier sera très atomisé.

M. Jaccaud mentionne qu'il y a beaucoup de pleine terre dans ce secteur.



M. Meier mentionne que la ville vit trois cent soixante-cinq jours par année et il estime que l'ensemble des parties prenantes à ce projet sont conscientes des enjeux climatiques.

Le même commissaire remarque que plusieurs votes ont été perdus sur des projets culturels en raison de projets architecturaux manquant cruellement de poésie, de générosité et de vision, entraînant une fatigue de la part de la population. Il se demande dès lors s'il y a une remise en question au sein de la profession.

M. Jaccaud répond que la marge de manœuvre économique n'est pas infinie dans les projets. Il observe que si des échecs ont été enregistrés au cours de ces dernières années, il y a également eu des réussites. Cela étant, la profession se trouve à un tournant; par ailleurs de nombreux architectes aimeraient construire en bois, ce qui n'est pas évident. Il ajoute que de nouveaux matériaux arrivent et il estime que la profession entre dans une phase qui va demander un peu de temps et d'expérience avant de se mettre en place de manière consolidée.

Un commissaire rappelle que Genève est la ville la plus dense de Suisse et il se demande ce qu'il faut penser de la création d'un quartier présentant une fois encore une très forte densité.

M. Meier répond que la situation remonte à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui pousse la Suisse à préserver un maximum d'espaces naturels. Il rappelle que Genève est également un canton agricole et viticole et il mentionne que si l'on admet que la démographie continue à augmenter avec une attractivité indéniable de Genève, il convient de se demander comment loger le mieux possible les gens. Il pense que ce projet de PLQ fait une juste part des choses entre les espaces habitables et les espaces publics. Il répète que la renaturation de la rivière représente un poumon. Il termine en déclarant que la question de la décroissance n'est pas encore à l'ordre du jour.

Le même commissaire ne pense pas que c'est la concentration de personnes qui améliorera les choses.

M. Meier répond que la question des matériaux est fondamentalement importante sous l'angle environnemental puisque les matériaux représentent un coût très lourd pour le climat, tout comme la mobilité.

M. Jaccaud ajoute que la question est très complexe et il mentionne que la réalité des processus démocratiques est la meilleure réponse que l'on puisse donner en tant que société. Il ajoute que l'augmentation de population à Genève depuis l'an 2000 représente trois fois celle de la ville de Neuchâtel. Il observe que la densité est la seule solution possible puisqu'il n'est pas possible de s'étendre sur ce petit territoire.

Une commissaire rappelle qu'il y a de nombreuses surfaces commerciales vides à Genève et elle se demande comment continuer à faire des projets qui prévoient des surfaces commerciales à l'heure actuelle.

M. Meier répond que dans tout nouveau quartier il est nécessaire de prévoir des espaces commerciaux; sinon, les habitants se rendront par défaut dans les centres commerciaux en périphérie. Il ajoute que ces espaces permettent également la création de crèches, par exemple. Il précise que le pourcentage de bureaux est relativement faible.

M. Jaccaud mentionne que si l'on regarde les chiffres du projet Acacias 1, il y a à peine 5% de bureaux. Il ajoute qu'il y a en revanche des activités produites par des entreprises qui ont besoin de continuer à travailler et qui n'ont pas vraiment besoin d'aller à la zone industrielle de Meyrin-Satigny (Zimeysa), par exemple. Il signale encore que les surfaces allouées à ces activités sont vertueuses. Il observe qu'une analyse à l'identique a été menée sur le projet des opposants et il mentionne que l'on voit qu'il y a une part de fantaisie dans les chiffres.

La même commissaire demande quelle est l'emprise des architectes sur la planification des bâtiments publics.

M. Meier répond que l'on dit souvent que l'architecture est un «art appliqué». Et il remarque que ces planifications ne relèvent pas du domaine des architectes.

M. Jaccaud mentionne que la planification scolaire est débattue au sein d'une plateforme relevant de l'Etat.

Une commissaire demande s'il est vrai que les îlots ne sont pas favorables à la ventilation et si l'ombrage ne sera pas pesant à longueur d'année.

M. Meier répond que l'altimétrie n'est pas constante et permet de donner des qualités lumineuses différentes à ces squares. Il ajoute que, du moment où ces squares sont végétalisés, ils représentent un poumon de fraîcheur. Il répète que ce bout de ville va se développer sur le très long terme.

M. Jaccaud mentionne que la question de l'ombre est une vraie question avec le réchauffement climatique et il remarque que l'ombre est une qualité en été.

Une commissaire demande ce qu'il en est du concept de la ville du quart d'heure.

M. Meier répond que la ville du quart d'heure est un modèle qui permet de tout faire à portée de main, soit en quinze minutes. Et il pense que les personnes qui ont leur activité à proximité bénéficient d'un réel avantage. Il mentionne que la ville du quart d'heure est un retour à la ville traditionnelle qui a fait ses preuves en termes de sociabilité.

Une commissaire déclare que les opposants critiquent le manque de place pour des établissements publics, les écoles et les crèches.

M. Jaccaud répond que les rez-de-chaussée ont des possibilités programmatiques importantes, et il mentionne que la question de la cour intérieure devient à cet égard intéressante.

M. Meier ajoute que le projet des opposants véhicule un concept programmatique d'après-guerre se basant toujours sur une «table rase» où on assigne à un endroit précis les équipements publics. Il remarque que le PLQ Acacias 1 permet de s'adapter au long terme et à la réalité des besoins alors qu'un projet tel que celui des opposants pourrait se heurter à des décisions de propriétaires qui pourraient choisir de bloquer du foncier au détriment d'équipements publics.

Le président se demande si ce modèle est pensé pour les personnes handicapées.

M. Jaccaud répond que la question des orientations est claire avec une accessibilité acquise à tous les niveaux. Il observe que l'absence de voitures représente une redécouverte de la rue allant dans le sens de l'inclusion.

Le président demande ce qui dysfonctionne dans ce PLQ.

M. Meier répond que le rôle des mandataires a été de faire au mieux avec tous les paramètres. Il pense que ce PLQ a probablement des défauts, comme tout projet. On peut toujours discuter de densité, de répartition d'activités, de mobilité, etc., mais il rappelle que la loi PAV définit tous ces points. Il pense donc que la critique qui pourrait être faite serait à un niveau technique et sectoriel et il ne croit pas que ce soit le lieu pour se livrer à un tel exercice d'une grande complexité.

Le président rappelle que les PLQ sont toujours un cadre et il mentionne que c'est toujours la mise en œuvre qui pose un problème et entraîne des catastrophes. Il se demande si un mécanisme existe pour cadrer la mise en œuvre.

M. Jaccaud répond qu'il y a une opportunité en lien avec la loi sur le PAV permettant de trouver des mécanismes pour cadrer les réalisations. Il pense que la direction et la fondation PAV ont des rôles à jouer à cet égard.

Le président demande en quoi la fédération est partie prenante dans ce projet.

M. Meier répond qu'ils sont indépendants. Il ajoute que Robert Cramer qui préside la fondation du PAV veille à la qualité de ces espaces et n'attribuera pas des droits de superficie à n'importe quelles conditions.

Le président déclare que les architectes participeront donc à la création et à la valorisation d'un patrimoine en devenir.

M. Bujard remarque que la démarche qui a conduit à ce PLQ est exemplaire sous l'angle démocratique et a permis de parvenir à un consensus. Il mentionne que la fédération entend défendre les démarches de cette nature.

Un commissaire observe que c'est la journée de la grève des femmes et il remarque que les concours d'architecture sont souvent composés d'hommes. Il se demande ce que fait la fédération pour encourager les carrières féminines.

M. Meier répond que son bureau, comme beaucoup d'autres, est composé à moitié de femmes. Cela étant, les candidates qui se présentent dans les concours ne sont pas légion.

M. Bujard ajoute que la proportion de femmes augmente aussi dans les métiers de l'ingénierie.

Les personnes auditionnées se retirent.

Le président mentionne que le sujet sera voté le 21 juin.

Un commissaire propose encore l'audition du bureau d'avocat de Rolex.

Un autre commissaire déclare que c'est à la Fondation Wilsdorf de venir.

Un troisième commissaire signale que les observations de ce bureau ont été adressées au département et il remarque qu'il n'y a pas de demande d'audition spécifique.

Une commissaire rappelle que M. Hodgers indiquait que des négociations étaient en cours.

Le premier commissaire retire sa proposition.

## **Séance du 21 juin 2022**

*Audition de M. Romain Lavizzari, président de l'Association des promoteurs et constructeurs genevois (APCG), et de M. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'APCG*

M. Angelozzi déclare que l'association ne se prononce jamais sur des projets concrets mais intervient plutôt au niveau des lois. Il mentionne que l'association est constituée d'une quarantaine de membres, tous actifs dans la promotion immobilière ou en tant que mandataires, et est surtout active dans la zone de développement. Il ajoute qu'une partie des membres est également active dans la zone villas et il mentionne que son expérience est surtout en lien avec les grands projets tels qu'Acacias 1.

M. Lavizzari déclare qu'un PLQ est effectivement une phase importante pour le développement de ce quartier qui représente un long processus de planification. Il rappelle que ce PLQ a une échelle peu habituelle en raison de sa grandeur. Il précise que ce projet repose sur un long historique avec un PDQ arrêté en 2011. Il pense que les onze ans qui viennent de se dérouler ont permis d'intégrer un

certain nombre de paradigmes comme la remise à ciel ouvert d'un cours d'eau, ou d'en supprimer comme le barreau routier qui était originellement prévu. Il remarque que plusieurs réserves formulées par les différents services et le Conseil municipal ont été intégrées dans la planification, laquelle a fait l'objet d'un large consensus et de nombreuses études dans de multiples domaines.

Il rappelle par ailleurs que le quartier actuel abrite des entreprises, quartier qui est donc appelé à évoluer en prenant en compte cet aspect dont les coûts sont colossaux. Il signale que ce n'est pas l'adoption d'un PLQ qui engage dès le lendemain la construction d'un nouveau quartier puisque de nouvelles études seront nécessaires pour préciser les différents éléments qui seront réalisés sur le long terme. Il estime que le PLQ qui est présenté aujourd'hui répond à l'ensemble des préoccupations et donne une vision générale qui permet d'être adoptée.

Une commissaire demande quelles pourraient être les réticences.

M. Lavizzari répond qu'il est nécessaire d'obtenir des garanties à l'égard du déplacement de la Voirie, même si cet aspect n'est pas directement lié au PLQ. Il ajoute que la commune a été un acteur actif dans la réflexion avec de vrais échanges entre elle et le planificateur, soit le Canton. Il pense qu'il convient maintenant de passer à la phase suivante pour régler les détails.

Un commissaire évoque la densité et demande quelle influence aurait une diminution de cette densité sur le prix des mètres carrés.

M. Lavizzari répond qu'une diminution de la densité entraînera une hausse du prix du terrain puisque le coût de la démolition ou de la dépollution ne changera pas quelle que soit la densité. Il précise que ces coûts sont incompressibles comme le désamiantage ou le déplacement des entreprises. Il ajoute qu'une densité plus grande permet en outre des économies d'échelle mais entraîne également des contraintes plus grandes.

Un commissaire déclare être pessimiste à l'égard des délais. Il se demande ce qui pourrait être souhaitable en termes de gabarits.

M. Angelozzi répond que le coût de dépollution et celui du déplacement des entreprises sont des particularités inhérentes à ce projet. Il ajoute que la loi PAV prévoit 64% de LUP, et il remarque qu'il ne sera pas possible de financer le coût du foncier avec une densité plus faible. Il précise qu'il est nécessaire de corréliser le prix du foncier avec des LUP.

M. Lavizzari estime qu'il ne faut pas parler de gabarits puisque le quartier sera très hétérogène en termes de hauteurs. Il ajoute que c'est moins le gabarit que la densité qu'il faut prendre en compte en rappelant que ce projet doit se développer dans un centre-ville déjà très urbanisé.

Le même commissaire remarque que l'on voit se développer des bâtiments de très grands gabarits du côté des Acacias. Il ne voit pas de problème à cet égard en remarquant que ce n'est pas plus mal d'avoir des bâtiments plus hauts et des espaces verts au sol.

M. Lavizzari acquiesce et déclare que les tours ne sont pas une habitude à Genève, mais il ne pense pas que les habitants de la tour Opale ou des tours de Carouge se plaignent d'habiter dans ces bâtiments.

M. Angelozzi rappelle que deux parcs sont prévus et il mentionne que prévoir de tels aménagements avec des loyers abordables nécessite une densification.

M. Lavizzari répète que le PAV sera réalisé entre aujourd'hui et 2040.

Le même commissaire demande quelle est la densité retenue.

M. Lavizzari répond que la densité retenue est de 2,26.

M. Angelozzi signale n'avoir jamais vu des densités idéales. Il mentionne que ce sont les aménagements extérieurs qui doivent faire la différence.

Le président demande comment ils travaillent et s'ils ont participé à la définition du PLQ. Il observe qu'ils sont très bien renseignés.

M. Lavizzari répond que les développeurs de projet acquièrent des parcelles et participent à la planification avec le Canton. Il mentionne que le Canton ne va pas réaliser le PAV mais va le placer en droits de superficie et il précise que la planification est donc partagée avec les développeurs.

Le président demande ce qui ne plaît pas dans ce PLQ.

M. Lavizzari répond qu'il n'y a pas d'aspect déplaisant en répétant que la mixité et la corrélation entre la densité et les loyers sociaux sont des nécessités.

Le président signale que le Conseil municipal n'a pas de regard sur la mise en œuvre des bâtiments et est souvent déçu par les développements et il se demande comment cadrer ces éléments.

M. Lavizzari répond qu'il y a des règles fixées par le PLQ qui doivent être respectées. Il ajoute qu'un recourant aura gain de cause cas échéant. Il signale ensuite que le contexte actuel s'oppose au développement quelle que soit la qualité du projet. Il pense que le PAV peut cristalliser ce type de critiques.

Le président déclare qu'entre la votation d'un PLQ et sa mise en œuvre des différences importantes peuvent apparaître.

M. Lavizzari répond que l'expression architecturale n'est pas définie par le PLQ alors que c'est le cas des hauteurs et des gabarits.

Le président demande à quel moment le Conseil municipal peut intervenir à l'égard de l'habillage d'un bâtiment.

M. Angelozzi répond que les normes à respecter sont tellement nombreuses que la souplesse est très restreinte. Il précise que les bâtiments qui sont construits de nos jours ne ressemblent plus à ceux qui étaient envisagés jadis, avec des toitures vertes, par exemple, ou des arcades. Il remarque que cet aspect qualitatif est toutefois soutenu par le revenu locatif et il estime que la politique du logement ne devrait plus être la seule à soutenir ces développements. Il pense en effet que la politique sociale et la politique du déplacement devraient également participer financièrement.

M. Lavizzari ajoute que les délais sont tellement importants que les projets développés sont souvent vieux de dix ou vingt ans. Il répète que les mentalités ont changé et que les projets ont déjà évolué au niveau de la planification.

Un commissaire déclare avoir l'impression qu'ils ne croient pas à ce projet compte tenu du nombre d'obstacles. Il mentionne avoir l'impression par ailleurs que les emprises au sol des bâtiments envisagés sont relativement restreintes.

M. Angelozzi répond que dès que le gabarit est élevé l'emprise au sol est modeste.

M. Lavizzari ajoute que toutes les formes urbaines sont envisageables. Il précise que ce sont les aires d'implantation qui sont définies. Il mentionne ensuite qu'il convient d'être réaliste dans un projet de cette nature, projet soumis à 105 lois différentes, mais il déclare être enthousiaste à la perspective de ce projet. Il répète qu'il convient maintenant de passer à l'étape suivante.

*Audition de M. Gabriel Barta, coprésident de l'Association pour l'animation des Acacias (AAA), et de M<sup>me</sup> Marion Nemchi, membre du comité de l'AAA*

M. Barta déclare appartenir à la MdQ depuis très longtemps. Il ajoute qu'il lui importe beaucoup que les gens autour de lui aient leur mot à dire lorsqu'il est question de projets comme celui du PAV. Il précise participer à la réflexion autour de ce développement depuis une dizaine d'années.

M<sup>me</sup> Nemchi précise que la MdQ assiste à toutes les séances inhérentes à ce projet. Elle rappelle que ce quartier est déjà habité par 7000 personnes et elle mentionne que le PLQ va doubler cette population. Elle observe par ailleurs que la population de ce quartier est très fragile et doit trouver sa place dans cette mutation. Elle indique que les habitants sont en l'occurrence très mal informés des projets en cours, raison pour laquelle la MdQ effectue un travail d'aller et de retour très important.

M<sup>me</sup> Nemchi ajoute que la démarche de la MdQ s’est faite avec l’appui d’une centaine de jeunes de l’Ecole de culture générale (ECG), et elle aurait aimé ne pas devoir venir devant la commission pour être entendue. Cela étant, l’association apprécie plusieurs éléments comme la remise à l’air libre de la rivière bien que son tracé suscite des problèmes. Elle pense que modifier son tracé permettrait d’éviter des conflits d’usage à terme. Elle signale que l’association aimerait participer aux différents groupes de travail sans y être associé trop tard ou trop tôt. Elle remarque que l’association n’est pas représentée au sein du mandat d’étude parallèle.

M. Barta déclare que les contraintes devraient être connues par les habitants et les personnes concertées afin que leur vision soit la plus pertinente et la plus réaliste.

M<sup>me</sup> Nemchi ajoute que l’association travaille avec les différents services de la Ville et elle remarque que tous les acteurs estiment que les Acacias sont très mal dotés en lieux collectifs. Elle précise que seul le Carré et la MdQ ont des locaux. Elle ajoute que seul le parc Eglantyne-Jebb et un square sont des espaces publics permettant d’accueillir la population, des espaces très modestes, et elle remarque que ce point est très inquiétant. Elle observe que les espaces publics envisagés dans le PLQ entraîneront de nombreux conflits d’usage en signalant que même la crèche ne pourra pas avoir d’espace extérieur en raison du voisinage. Elle pense que des lieux dédiés seraient préférables. Elle estime par ailleurs que des lieux pour la vie collective intérieurs et extérieurs devraient être créés et elle craint qu’en définitive le quartier soit scindé en deux par la route des Acacias. Elle mentionne que l’association recommande qu’un lieu émerge dans l’esprit des habitants, comme un lieu de vie et de culture. Elle précise que Ternier pourrait être une possibilité, ou du moins à l’axe entre les deux parties.

M. Barta remarque que la place triangulaire envisagée est une bonne chose mais il remarque que ce lieu sera éloigné de la route des Acacias et ne pourra pas représenter le centre du quartier pour de nombreux habitants.

M<sup>me</sup> Nemchi précise que l’idée est de fédérer les habitants autour d’un pôle qui puisse réaffirmer l’identité du quartier. Elle ajoute que l’absence de véhicules permettra aux jeunes d’apprendre la ville, mais elle remarque qu’il n’y a pas un seul espace pour le sport collectif. Elle mentionne que le Canton signale que l’esplanade des Vernets, le parc des sports et le préau de l’école viendront répondre à cette préoccupation, mais elle mentionne que les enfants de 7 ans ne pourront pas s’y rendre. Elle ajoute que les cœurs d’îlots ne permettront pas de tels projets pour des raisons évidentes de nuisance. Elle observe que les jeunes ont donc fait des propositions, notamment à proximité de Rolex dont les collaborateurs ne seront pas dérangés le soir.



Elle ajoute que les jeunes ont également imaginé utiliser les toitures des parkings comme terrains de sport, une idée intéressante à bien des égards qui n'est pas incompatible avec le PLQ. Elle signale ensuite que la première tour qui sera construite pourrait accueillir une terrasse en toiture afin de profiter du soleil.

M. Barta ajoute que l'entrée d'Autobritt est inutilement invasive.

M<sup>me</sup> Nemchi signale que le périmètre autour de Sicli pourrait également être valorisé pour la vie sociale, mais elle mentionne qu'il est nécessaire de réfléchir à l'ensemble du projet. Elle pense que des terrasses de bistrot pourraient être envisagées. Elle signale ensuite qu'entre Boissonnas et Piguët, un dégagement pourrait être envisageable alors que le PLQ prévoit une route d'accès à Autobritt.

M. Barta mentionne que le sous-sol de la place triangulaire, qui est existant, pourrait être utilisé pour des activités bruyantes.

M<sup>me</sup> Nemchi précise qu'il est nécessaire de réfléchir à ce point. Quant aux droits de superficie, elle mentionne que l'Etat peut s'engager à inclure des critères et elle aimerait que les accès pour les personnes handicapées soient pris en compte.

Un commissaire remarque que les cœurs d'îlots sont présentés comme un point majeur du projet, mais il observe que selon les personnes auditionnées leur usage ne serait pas possible.

M<sup>me</sup> Nemchi répond que la charte est un fiasco. Elle mentionne que ces îlots feront caisse de résonance. Elle pense qu'il sera possible de s'y installer avec un livre et elle doute que d'autres usages soient envisageables.

M. Barta mentionne que le niveau de bruit autorisé dans ces îlots sera incompatible avec un quelconque usage.

M<sup>me</sup> Nemchi rappelle que les cœurs d'îlots des Vernets sont plus étendus que ceux qui sont envisagés et elle remarque que les crèches sont déjà interdites.

Le même commissaire signale qu'il serait possible de prévoir des activités en hauteur comme le centre Paolo.

M<sup>me</sup> Nemchi répond qu'il faut les prévoir.

M. Barta pense que les contraintes financières sont importantes.

Un commissaire déclare que la mixité et la densité sont des contraintes grevant ce projet. Il observe ensuite que l'association veut des espaces ensoleillés alors que le Conseil municipal se bat pour créer des espaces ombragés.

M<sup>me</sup> Nemchi répond qu'en Méditerranée les habitants des cités s'installent à l'extérieur pour boire leur café en hiver. Elle pense que le changement climatique entraînera un usage accru de l'extérieur.

M. Barta ajoute que les besoins des habitants sont pérennes toute l'année. Il ajoute que les arbres sont très bien mais il mentionne que les usages des gens changent selon les saisons.

Un commissaire déclare que les observations du département sont parvenues à la commission le jour même et il pense que l'association les a également reçues. Il transmet alors ces observations à M<sup>me</sup> Nemchi.

M<sup>me</sup> Nemchi remarque que ces observations reformulent les remarques de l'association sans apporter de réponse.

M. Barta déclare que l'administration de la Ville de Genève rejoindra certainement l'association.

M<sup>me</sup> Nemchi répète qu'il y aura des problèmes si aucune recommandation de l'association n'est suivie.

M. Barta ajoute que la densité n'est pas remise en question.

Le président remarque que la densité sera touchée si des salles de sport sont ouvertes.

M<sup>me</sup> Nemchi acquiesce.

### **Séance du 23 août 2022**

*Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat en charge du département du territoire (DT), et de M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale de l'Office des autorisations de construire (OAC)*

M. Hodgers rappelle avoir rencontré la commission avant l'été et il observe que, vu l'importance de ce projet, il avait semblé judicieux de prévoir une seconde séance pour répondre aux questions des commissaires et entamer une discussion politique si nécessaire. Il signale que le Conseil d'Etat va adopter le lendemain un projet de loi (PL) d'investissement pour la rivière et pour le tronçon d'Acacias 1, un PL de 60 millions de francs. Il précise que ce PL sera adopté si un PLQ est entré en force.

Un commissaire se demande si le Conseil d'Etat va prendre en compte les recommandations provenant de la Ville de Genève, celle-ci ayant des expériences diverses à cet égard.

M. Hodgers répond qu'il ne peut pas garantir que toutes les recommandations de la Ville seront suivies puisque cela dépend de leur nature et de leur portée. Il estime que ce PLQ a été pensé et largement travaillé avec la Ville de Genève, laquelle a fait de nombreuses remarques qui ont été intégrées dans le projet. Cela étant, il déclare que le département est toujours ouvert au développement d'un

projet. Il mentionne, cela étant, que l'idée récurrente de créer un parc n'est pas réalisable faute de place. Il rappelle qu'un grand parc est envisagé à cinq minutes à pied, un parc plus grand que celui des Bastions de 60 000 m<sup>2</sup>. Il précise qu'il n'est pas possible de tout intégrer dans chaque PLQ et il répète que l'élément fort de ce PLQ est bien la rivière.

Une commissaire déclare que son groupe se préoccupe de la place pour les enfants dans ce quartier et elle se demande si 24 classes sont bien prévues avec un préau suffisant ainsi que des locaux pour le parascolaire et une crèche adaptée. Elle se demande s'il est également possible de penser à des places de jeux.

Un collaborateur de M. Hodgers répond que les cœurs d'îlot sont des lieux prédestinés pour les enfants. Il ajoute que la place publique dépourvue de circulation ainsi que l'espace vert en bordure de rivière seront à disposition des enfants. Il pense que l'espace sera suffisant pour ces derniers. Il ajoute que le nombre de classes n'est pas encore figé en mentionnant que des simulations ont été réalisées. Il remarque également que l'enveloppe de 3700 m<sup>2</sup> destinée aux équipements publics intègre la crèche, laquelle n'est pas encore placée de manière fixe.

M. Hodgers rappelle que le PLQ prévoit ces 3700 m<sup>2</sup> d'équipement public. Il répète que les cours intérieures des îlots seront ouvertes aux habitants et il mentionne que les enfants pourront descendre de leur immeuble pour aller jouer sans traverser une rue. Il remarque que cette dimension est une rupture dans la manière de créer la ville. Il ajoute que le parascolaire est également prévu dans l'enveloppe des 3700 m<sup>2</sup>. Il signale qu'il est possible d'augmenter cette enveloppe au besoin et il remarque que c'est à la Ville d'exprimer ses besoins.

Un commissaire observe que la coopérative d'habitation de Vieusseux est également dans cette situation. Il signale ensuite qu'il y a une disproportion entre les places habitants et notamment les places pour les deux-roues motorisés par rapport aux places de vélos et il se demande s'il ne faut pas craindre les recours.

M. Hodgers répond que la question du ratio des places de stationnement est chapeauté par le règlement issu de la loi adoptée par le peuple. Il mentionne que des recours seraient déposés si le règlement n'était pas appliqué. Il rappelle que le périmètre est sur les lignes de tram et à deux pas du Léman Express.

Le même commissaire déclare que les deux-roues motorisés existants devront tout de même être stationnés.

M. Hodgers répète que les ratios ont été appliqués.

Le même commissaire déclare qu'il semblerait que les frais de dépollution des sols seront à la charge des promoteurs.

M. Hodgers répond que c'est l'auteur de la pollution qui doit dépolluer le site. Il ajoute que si le responsable n'est pas déterminé c'est le porteur du projet qui

prend en charge ces frais, de manière limitée toutefois, puisque ce surcoût ne doit pas impacter les loyers.

Une commissaire déclare que le PLQ définit la forme du quartier mais elle rappelle que les critiques sont généralement nombreuses sur l'architecture réalisée.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que le Canton est propriétaire du sol, ce qui représente une chance puisque des conditions peuvent être arrêtées, allant au-delà des lois par le biais d'un contrat de droit distinct et permanent (DDP) listant les exigences liées à l'architecture.

M. Hodgers ajoute qu'il y a une dimension subjective dans l'architecture. Il rappelle que M. Longchamp avait organisé pour les Vernets un concours d'architecture international avec un jury composé de membres externes à l'administration, mais il remarque que trois ans après la fin des travaux tout le monde considérait ces immeubles laids.

Cela étant, il déclare que ce projet permet de définir un grand nombre d'éléments comme le recours à une diversité de matériaux. Il précise que la Ville sera consultée à tout moment et il pense qu'il y a là une opportunité pour affiner les attentes concernant l'architecture.

Une commissaire évoque les cheminements des cyclistes dans ce périmètre et elle comprend que ces derniers sont essentiellement mixtes.

M<sup>me</sup> Dufresne acquiesce.

La même commissaire s'étonne de cette réalité qui est souvent décriée.

Un collaborateur de M. Hodgers répond qu'une hiérarchie de ces cheminements est prévue avec notamment un cheminement piéton et une piste cyclable distincte le long de la rivière. Il ajoute que dans les petites rues les cheminements seront mixtes.

M. Hodgers ajoute que ces précisions interviendront donc dans un second temps.

Un commissaire remarque que le PLQ détermine très précisément les toits mais rien à l'égard des usages.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que tout n'est pas fixé. Elle ajoute que les usages ne sont pas précisés dans le cadre du PLQ puisqu'il faut connaître le programme pour ce faire. Elle rappelle que les gaines techniques ne sont plus acceptées sur les toits. Elle rappelle également que la loi exige un pourcentage de panneaux solaires en toiture mais aussi de la nature, des dérogations étant évidemment possibles. Elle précise que c'est ce qui a été fait aux Vernets, ce afin d'offrir aux habitants des espaces en extérieur avec une vue sur la rivière.

M. Hodgers rappelle qu'un PLQ est en fin de compte une synthèse de toutes les contraintes, ce qui signifie que tous les éléments ne figurent pas forcément. Il pense dès lors que cet aspect pourrait faire l'objet d'une recommandation de la part de la Ville de Genève puisque des arbitrages seront envisageables.

Un collaborateur de M. Hodgers signale que l'alinéa 2 évoque tout de même l'accessibilité des toits.

Le même commissaire remarque que l'été a été très chaud et il mentionne qu'il a été possible de constater de grandes disparités entre les quartiers et il se demande si un taux de végétalisation est prévu.

M. Hodgers répond que le taux de canopée est de 21, ce qui n'est pas exceptionnel en raison de la présence de la rivière. Il pense toutefois que c'est le taux de la trame verte cumulé à celui de la trame bleue qui est important puisque la rivière est également un élément de nature. Il ajoute que le principe est de faire parvenir l'eau de pluie le plus lentement à la rivière afin de contribuer au rafraîchissement du quartier en été.

Le même commissaire demande si une proportion des cheminements mixtes et non mixtes existe.

Un collaborateur de M. Hodgers répond ne pas avoir encore les proportions.

M. Hodgers ajoute qu'il faut donner la priorité aux vélos sur les grands axes.

Un commissaire déclare que l'ensemble de ce projet doit se développer dans le temps et il demande si des adaptations pourront être envisagées à mi-chemin.

M. Hodgers répond que les opérations sont prêtes à partir dans le cadre d'Acacias 1 en observant que la partie de la rivière sera entamée l'année prochaine. Il ajoute que c'est le BAT43 occupé par Mediamarkt qui va prendre du temps, notamment quelques décennies. Il déclare que c'est pour cela que les PLQ ne doivent pas être trop précis, des PLQ qui peuvent être modifiés après vingt ou trente ans.

M<sup>me</sup> Dufresne précise que presque tous les PLQ sont modifiés lors de leur entrée en force pour cadrer avec la réalité.

Une commissaire évoque la contre-proposition et elle se demande de quoi il retourne et si des éléments ont été pris en compte.

M. Hodgers répond que les opposants ont été rencontrés. Il observe que le PLQ des opposants ne propose pas autant de logements qu'il le prétend avec ses 1600 logements, en contradiction donc avec la loi. Il indique en outre que le parc proposé par les opposants se développe sur le BAT43 dont la durée se prolonge jusqu'en 2090. Il ne pense pas en l'occurrence que Mediamarkt restera jusqu'en 2090, mais il déclare que ce parc est proposé sur le lieu le plus compliqué, ce

qui est trompeur. Il observe que la fondation PAV vient de terminer sa première grosse opération et a acquis un périmètre important, ce qui permettra de créer la place publique.

Une commissaire demande si une étude a été menée sur les nuisances sonores et sur les vis-à-vis.

Un collaborateur de M. Hodgers répond que le bruit a été largement étudié avec les degrés de sensibilité (DS) au bruit.

M. Hodgers répond que la gradation des DS se décline en quatre niveaux. Il signale que les îlots intérieurs seront en DS 2 pour garantir le calme des chambres à coucher. Il ajoute que le périmètre autour de la rivière sera plus souple en termes de bruit.

Un collaborateur de M. Hodgers ajoute que les distances habituelles entre les bâtiments sont respectées. Il ajoute que les études sont nombreuses pour réduire les effets de nuisances inhérentes aux problèmes de voisinage. Et il mentionne que ces éléments sont intégrés dans les réflexions de manière générale.

La même commissaire demande ce qui s'est passé entre le mois de mai, date de la première rencontre avec M. Hodgers, et maintenant.

M. Hodgers répond que le projet alternatif a été étudié, la question des écoles précisée avec la Ville de Genève tout comme les flux de circulation et piétons. Il ajoute que des réponses ont été apportées à l'ensemble des partenaires.

La même commissaire déclare que les arbres représentés sur le plan semblent énormes.

Un collaborateur de M. Hodgers répond que ce sont les périmètres des arbres à l'âge adulte.

Un commissaire remarque que le nombre de logements en droit de propriété, soit 12%, semble très faible.

M. Hodgers répond que c'est l'article 4B de la LGZD qui gère les terrains publics de ce périmètre, mais pas les terrains privés où 100% de logements en droit de propriété pourront être créés selon les souhaits des promoteurs.

Le même commissaire demande combien il y aura de PPE et de logements en droit de superficie sur l'ensemble du PAV.

M. Hodgers répond que c'est environ un tiers si le maximum du potentiel est réalisé.

Une commissaire pense que les débits d'eau de l'Aire et de la Drize ont été étudiés.

M. Hodgers acquiesce en mentionnant que la Drize a été largement impactée cet été et il pense que c'est une vraie question. Il ajoute qu'il faut une vraie politique de l'eau dans l'ensemble de la région. Il remarque que le lit de la rivière est envisagé pour les crues millénaires.

La même commissaire déclare que le niveau d'eau de la Drize est déjà précaire en début de projet.

M. Hodgers répond que le débit de cette rivière est sujet à des fluctuations, et il mentionne que même un cours d'eau modeste représente un plus dans un quartier.

M<sup>me</sup> Dufresne rappelle que cet élément représente plus de deux kilomètres de parc linéaire.

Un commissaire demande si des simulations ont été réalisées pour garantir la cohabitation entre les piétons et les cyclistes.

M. Hodgers répond que les espaces sont suffisants, comme le démontre le tronçon sur les voies à Saint-Jean. Il précise que des plans de coupe ont été réalisés.

Le président signale que de nombreuses personnes s'inquiètent de la caisse de résonance que vont représenter les îlots. Il craint que les enfants ne puissent pas y jouer.

M. Hodgers répond que ces espaces ont la dimension d'un terrain de foot.

Le président demande si l'objectif de végétalisation sera respecté.

M. Hodgers répète qu'il faut parler de nature au sens large et donc inclure la rivière.

*Audition de M<sup>me</sup> Frédérique Perler, conseillère administrative en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), et de M. Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d'urbanisme (URB)*

M<sup>me</sup> Perler rappelle qu'une présentation a déjà été réalisée devant la commission qui a reçu le conseiller d'Etat.

Une commissaire demande si le déménagement de la Voirie aux Ports Francs est acté.

M. Doessegger répond que le département a reçu un extrait de procès-verbal du Conseil d'Etat qui précise que la partie nord des Ports Francs sera octroyée à la Voirie de la Ville de Genève.

Un commissaire déclare que le taux de canopée est de 21% et il demande quelle est la position de la Ville à cet égard.

M<sup>me</sup> Perler répond la végétalisation a été poussée au maximum. Elle ajoute que les constructeurs devront dessiner leur programme, la Ville s'occupant pour sa part de l'aménagement de la rivière.

M. Doessegger ajoute que la Ville a obtenu que toutes les cours d'îlot soient en pleine terre. Il précise que la Ville peut intervenir uniquement au niveau du domaine public et travaille avec le Canton sur la dimension souterraine afin de déterminer les lieux où il est possible de planter.

Le même commissaire demande ce qu'il en est des études concernant la voie verte. Il se demande ce qu'il en est du parc sur l'esplanade des Vernets.

M<sup>me</sup> Perler répond que le concours va être lancé cet automne.

M. Doessegger ajoute que le cahier des charges concernant le mandat d'étude parallèle pour la voie verte est en cours de réalisation. Il précise que des questions de parcours se posent puisque le Canton distingue maintenant les axes forts cyclistes et les voies vertes. Il ajoute que le passage du pont de Saint-Georges est en outre délicat.

Le même commissaire rappelle que le quai du Cheval-Blanc est normalement destiné à un axe fort.

M. Doessegger répond que les techniciens estiment que cette idée n'est pas heureuse, avec des goulets d'étranglement au niveau de la Queue-d'Arve et de la Parfumerie. Il précise qu'il faudrait également chercher à baisser la vitesse des vélos.

M<sup>me</sup> Perler déclare qu'il faut distinguer les vélos traditionnels et les vélos rapides, et prévoir des pistes plus larges pour les vélos-cargos. Elle précise que ces besoins futurs doivent être pris en compte. Elle rappelle en outre que le PAV se veut un quartier sans circulation.

Un commissaire demande s'il reste des points que la Ville souhaite encore étudier.

M<sup>me</sup> Perler répond que la collaboration avec le Canton est fructueuse et elle mentionne qu'il a fallu se mettre d'accord. Elle ajoute que la Ville a obtenu de nombreux retours positifs sur ses observations. Elle précise que des assurances de la fondation PAV ont notamment été obtenues.

M. Doessegger signale que la question de la dimension du groupe scolaire doit encore être étudiée finement. Il ajoute que la ludothèque, la crèche, la bibliothèque et l'hébergement d'urgence doivent également être intégrés, en remarquant que l'hébergement d'urgence, qui est une obligation récente, n'est pas inscrit dans le PLQ.



M<sup>me</sup> Perler ajoute que la fondation PAV a demandé aux communes concernées de faire état de leurs besoins. Elle ajoute que des questions sur les cycles se posent encore et elle mentionne que des réponses vont être apportées.

Le même commissaire observe donc que la Ville a obtenu satisfaction.

M<sup>me</sup> Perler acquiesce.

Un commissaire demande si les terrains qui seront mis à disposition pour la Voirie seront suffisants.

M. Doessegger répond que les terrains des Ports Francs ne sont pas dans le PLQ.

Le même commissaire remarque que les terrains seront cédés dépollués.

M. Doessegger répond que c'est bien la question avec des cessions gratuites pour le domaine public communal.

M<sup>me</sup> Perler mentionne avoir obtenu une place de quartier, une école le long de la rivière, une canopée suffisante, une redéfinition du tracé des rues du quartier pour clarifier la lisibilité des connexions de ce quartier, ainsi que des terrains aux Ports Francs.

Un commissaire demande si l'ensoleillement et la ventilation ne devraient pas être étudiés.

M<sup>me</sup> Perler répond que le bruit a été étudié, et elle remarque qu'une souplesse est laissée au niveau des arcades.

M. Doessegger signale qu'il y a peu d'immeubles hauts et remarque que la question de l'ensoleillement ne semble pas problématique. Il ne sait pas si le Canton a réalisé cette étude.

Un commissaire remarque que l'association de quartier a été auditionnée et elle observe que celle-ci a des propositions très concrètes comme placer des terrains de sport sur les toits qui s'y prêtent.

M<sup>me</sup> Perler déclare que le quartier des Acacias est effectivement un quartier compliqué avec peu d'espaces ouverts, et elle mentionne que MdQ a créé une association qui accompagne le développement du quartier afin de donner une âme à ces nouveaux lieux. Elle précise que cette association a exprimé ses demandes aux autorités il y a une année.

M. Doessegger ajoute qu'une réunion s'est déroulée cet été et il mentionne que la question du financement est en cours de réflexion.

La même commissaire comprend donc que les revendications socioculturelle et sportive sont donc possibles.

M. Doessegger répond que le PLQ ne l’interdit pas. Il remarque que la question d’installer un terrain de sport sur un toit relève du privé.

Le président demande ce qui est imaginable de plus pour rendre ce quartier viable.

M<sup>me</sup> Perler répond qu’un cahier des charges est prévu pour déterminer les droits de superficie. Elle mentionne que ces logements ne seront pas précaires et seront destinés à la majorité de la population. Elle signale que la fondation PAV peut émettre des exigences auprès des futurs constructeurs.

Une commissaire déclare que l’absence de CO est une critique récurrente.

M<sup>me</sup> Perler répond que M. Hodgers a travaillé avec le DIP sur ces besoins et a demandé un complément sur les besoins.

M. Doessegger répond que la confirmation politique de ces besoins n’est pas encore parvenue à M. Hodgers. Cela étant, il observe que rien n’est prévu dans le PLQ à cet égard.

Un commissaire remarque que le projet prévoit 2400 logements selon le Canton, et 2200 logements selon les plans de la Ville.

M. Doessegger répond que l’estimation dépend des chiffres retenus.

M<sup>me</sup> Perler ajoute que c’est la surface brute de plancher qui compte.

Le même commissaire remarque qu’il a été dit qu’une marge de négociation existait pour les équipements publics et il se demande quel est le minimum de mètres carrés nécessaires à cet égard.

M. Doessegger répond que les statistiques prennent en compte 2,2 individus par logement de 100 m<sup>2</sup>. Il ajoute qu’il est donc compliqué d’exprimer les besoins en termes d’espace dédié aux équipements publics.

M<sup>me</sup> Perler ajoute que la marge de manœuvre existe en termes de besoins.

Le président déclare que des craintes demeurent à l’égard des îlots et des nuisances sonores qui pourraient émaner de ce que certains appellent des caisses de résonance.

M<sup>me</sup> Perler répond que des îlots existent déjà et fonctionnent très bien. Elle observe que des architectes sont en faveur des îlots alors que d’autres soutiennent le concept de barre. Elle remarque que les niveaux des bâtiments prévus sont différents.

M. Doessegger rappelle que ce quartier ne comportera pas de trafic et il mentionne que les enfants ne seront pas confinés. Il ajoute que c’est toujours la question de la densité qui se pose.

M<sup>me</sup> Perler observe qu'une place de jeux au pied d'une barre d'immeuble génère également des nuisances sonores.

Le président déclare que la commission peut procéder au vote ou reporter ce dernier à la semaine prochaine. Il ajoute qu'il faudra toutefois procéder à la rédaction du rapport rapidement en adoptant le procès-verbal par mail.

Les commissaires acceptent cette seconde formule.

## **Séance du 30 août 2022**

### *Votes*

Le président rappelle que la commission doit absolument voter ce soir. Il ajoute que le procès-verbal devrait parvenir le lendemain afin de permettre au rapporteur de terminer son rapport qui sera envoyé jeudi.

Un commissaire se demande pourquoi le délai n'est pas négociable.

Un commissaire rappelle que le Conseil d'Etat peut prolonger les quarante-cinq jours.

Le président déclare que le Conseil d'Etat a déjà donné une certaine flexibilité au traitement de cet objet.

Le même commissaire rappelle la disposition de la LGZD, article 5A, alinéa 2, en mentionnant qu'il n'est pas possible de modifier le texte.

Un commissaire déclare que la proposition PR-1515 a trois articles, et il remarque qu'il est possible d'ajouter ou de retrancher des dispositions dans la liste énumérée à l'article 2.

Un commissaire rappelle que le Conseil municipal peut modifier la proposition et non le PLQ et il remarque qu'il est donc possible d'amender cette proposition.

Un commissaire déclare que le département a fait parvenir les dispositions en vigueur à la commission.

Un commissaire répond que ce PLQ est cantonal.

Un commissaire rappelle que pour la Petite-Boissière le Conseil municipal avait réussi à modifier le taux au travers d'une recommandation et non d'un amendement.

Un commissaire observe que si d'aventure les amendements ne sont pas acceptés en tant que tels, il est possible de les transformer en recommandations.

Un commissaire rappelle que M. Hodgers avait indiqué que le Conseil municipal pouvait faire des recommandations.

Une commissaire d'Ensemble à gauche déclare que son groupe tient à ce qu'un débat général soit ouvert avec une large consultation des associations d'habitants. Elle mentionne que suite à une consultation des collectifs son groupe est parvenu aux propositions suivantes pour l'article 2 (ajouts en italique):

**Art. 2, al. 3**

«obtenir que les équipements publics et socioculturels soient localisés dans le secteur E du plan, si possible dans un bâtiment autonome, *avec des surfaces de terrain suffisantes;*»

Elle ajoute que quatre nouveaux alinéas sont proposés, soit:

**Art. 2, al. 4 (nouveau)**

*«obtenir que ce nouveau quartier soit bien prévu pour accueillir les enfants avec:*

- *un terrain permettant de construire une école de 24 classes – avec des locaux complets pour le parascolaire et un préau vaste, soit au moins 8000 m<sup>2</sup>*
- *un terrain pour une crèche adaptée aux besoins*
- *plusieurs places de jeux réparties dans le périmètre;*»

**Art. 2, al. 5 (nouveau)**

*«obtenir de prévoir plusieurs espaces verts permettant différentes activités de délasserment, en plus des bords de la Drize»*

Elle rappelle en effet que le parc prévu aux Vernets concerne plusieurs périmètres (Vernets, Acacias 1 & 2) qui totaliseront plus de 5000 logements, soit environ 11 000 habitants.

**Art. 2, al. 6 (nouveau)**

*«obtenir d'augmenter fortement la proportion de logements par rapport aux activités, actuellement de 1,4 logement (de 100 m<sup>2</sup>) pour 1 nouvel emploi (43 m<sup>2</sup>)»*

Elle rappelle en effet que le ratio 1 nouvel emploi, 2 nouveaux logements n'est pas respecté dans de nombreux autres périmètres du PAV, notamment à Etoile et à la pointe nord.

**Art. 2, al. 7 (nouveau)**

- *de veiller soigneusement à l'ensoleillement et à la répartition de la lumière dans les logements ainsi qu'à la ventilation naturelle entre les immeubles,*
- *l'élargissement des rues, surtout celles de 14 m, qui ne sont pas adaptées aux hauteurs de bâtiments,*
- *que tous les cœurs d'îlots soient en pleine terre;*

*Votes*

Le président propose de se pencher sur chaque proposition, l'une après l'autre.

Le président passe au vote de la proposition d'Ensemble à gauche portant sur l'article 2, alinéa 3.

Par 9 oui (1 EàG, 3 Ve, 4 S, 1 UDC) contre 5 non (3 PLR, 2 LC) et 1 abstention (MCG), la proposition est acceptée.

Le président passe au vote de la proposition d'Ensemble à gauche portant sur l'article 2, alinéa 4 (nouveau).

Par 8 oui (1 EàG, 2 Ve, 4 S, 1 UDC) contre 6 non (3 PLR, 2 LC, 1 MCG) et 1 abstention (Ve), la proposition est acceptée.

Le président passe au vote de la proposition d'Ensemble à gauche portant sur l'article 2, alinéa 5 (nouveau).

Par 6 non (3 PLR, 2 LC, 1 MCG) contre 6 oui (1 EàG, 4 S, 1 UDC) et 3 abstentions (Ve), la proposition est refusée.

Un commissaire du Parti socialiste intervient dans le cadre du nouvel alinéa 6 et propose ceci: *«obtenir d'augmenter la proportion de logements par rapport aux activités à 2 logements (de 100 m<sup>2</sup>) pour 1 nouvel emploi (43 m<sup>2</sup>)».*

La commissaire d'Ensemble à gauche, qui a fait part de la proposition originale, accepte cette modification.

Le président passe au vote de la proposition modifiée d'Ensemble à gauche portant sur l'alinéa 6.

Par 8 oui (1 EàG, 4 S, 3 Ve) contre 7 non (3 PLR, 2 LC, 1 MCG, 1 UDC), la proposition est acceptée.

Le même commissaire du Parti socialiste déclare que son groupe propose de supprimer la seconde invitation de la proposition portant sur l'alinéa 7, soit *«l'élargissement des rues, surtout celles de 14 m, qui ne sont pas adaptées aux hauteurs de bâtiments».*

Le président passe au vote de ce sous-amendement de la proposition d'Ensemble à gauche portant sur l'alinéa 7.

Par 12 oui (1 MCG, 2 PLR, 1 LC, 4 S, 1 UDC, 3 Ve) contre 2 non (LC, EàG) et 1 abstention (PLR), le sous-amendement est accepté.

Le président passe au vote de la proposition d'Ensemble à gauche portant sur l'alinéa 7 ainsi modifié, soit: *«de veiller soigneusement à l'ensoleillement et à la répartition de la lumière dans les logements ainsi qu'à la ventilation naturelle entre les immeubles/que tous les cœurs d'îlots soient en pleine terre».*

Par 8 oui (1 EàG, 4 S, 3 Ve) contre 7 non (3 PLR, 2 LC, 1 MCG, 1 UDC), la proposition est acceptée.

Le même commissaire du Parti socialiste déclare que son groupe a également des propositions propres à formuler, soit le nouvel alinéa 8 suivant:

*«poursuivre l'effort de végétalisation afin d'obtenir 25% de végétalisation en pleine terre, voire 33% lors de la réalisation du PLQ».*

Le président passe au vote de cette première proposition socialiste.

Par 8 oui (3 Ve, 4 S, 1 EàG) contre 7 non (1 UDC, 1 MCG, 3 PLR, 2 LC), la proposition est acceptée.

Une commissaire du Centre annonce une recommandation qu'elle formulera à la fin du traitement.

Le même commissaire du Parti socialiste soumet ensuite une deuxième proposition, soit le nouvel alinéa 9 suivant: *«reconditionner les bâtiments et réutiliser les matériaux plus que la destruction et reconstruction».*

Le président passe au vote de cette deuxième proposition socialiste.

Par 8 oui (4 S, 1 EàG, 3 Ve) contre 7 non (1 MCG, 1 UDC, 2 LC, 3 PLR), la proposition est acceptée.

Le même commissaire du Parti socialiste soumet ensuite une troisième proposition, soit le nouvel alinéa 10 suivant: *«installer une entreprise liée à l'économie locale circulaire telle que formulée dans la motion M-1648».*

Le président passe au vote de cette troisième proposition socialiste.

Par 8 oui (4 S, 1 EàG, 3 Ve) contre 7 non (1 UDC, 1 MCG, 2 LC, 3 PLR), la proposition est acceptée.

Le même commissaire du Parti socialiste soumet ensuite une quatrième proposition, soit le nouvel alinéa 11 suivant: *«promouvoir l'accès aux toits pour les habitants».*

Le président passe au vote de cette quatrième proposition socialiste.

Par 8 oui (4 S, 1 EàG, 3 Ve) contre 7 non (1 UDC, 1 MCG, 2 LC, 3 PLR), la proposition est acceptée.

Le même commissaire du Parti socialiste soumet une cinquième proposition, soit le nouvel alinéa 12 suivant: *«s’assurer autant que possible d’une séparation claire entre les flux piéton et cycliste»*.

Le président passe au vote de cette cinquième proposition socialiste.

Par 9 oui (4 S, 1 EàG, 3 Ve, 1 UDC) contre 6 non (1 MCG, 2 LC, 3 PLR), la proposition est acceptée.

Le même commissaire du Parti socialiste soumet une sixième proposition, soit le nouvel alinéa 13 suivant: *«que les appartements proposent sans exception un accès extérieur privé (balcon ou loggia)»*.

Le président passe au vote de cette sixième proposition socialiste.

Par 9 oui (4 S, 1 EàG, 3 Ve, 1 LC) contre 6 non (1 MCG, 1 LC, 3 PLR, 1 UDC), la proposition est acceptée.

Un commissaire du Parti socialiste déclare que la recommandation s’adresse au Conseil d’Etat alors que, dans le présent cadre, le Conseil municipal charge le Conseil administratif de veiller à la formulation de ces propositions.

Une commissaire du Centre intervient et déclare que son groupe propose une recommandation compte tenu de la pénurie de logements, notamment des PPE et de l’accord qui avait été passé à ce propos, soit: *«le maximum du potentiel de PPE et de logements en droits de superficie sera réalisé»*.

Une commissaire du Parti libéral-radical déclare que son groupe se rallie à la recommandation du groupe du Centre.

Le président observe que le PLQ propose 12% de PPE.

Un commissaire du Parti socialiste rappelle que les différents pourcentages, tels qu’expliqués par le Conseil d’Etat, s’appliquent à tous les périmètres et que celui de l’Etoile est déjà très luxueux. Il s’étonne dès lors de cette proposition.

Un autre commissaire du Parti socialiste ajoute qu’il n’est pas souhaitable de figer un pourcentage élevé de PPE. Il pense que c’est un combat d’arrière-garde similaire à celui du Centre, du Parti libéral-radical et de l’Union démocratique du centre lorsque ces partis s’étaient prononcés dans le même sens.

Un commissaire des Vert-e-s se demande pour sa part si les refus de la droite à propos des propositions de la gauche sont fondés sur une opposition de fond ou

de forme, compte tenu du débat amené par un commissaire libéral-radical sur la question de l'amendement ou de la recommandation.

Le commissaire du Parti libéral-radical concerné répond que c'est avant tout une opposition sur la forme.

Le président passe au vote de la recommandation du Centre.

Par 7 non (4 S, 1 EàG, 2 Ve) contre 7 oui (2 LC, 3 PLR, 1 MCG, 1 UDC) et 1 abstention (Ve), la proposition est refusée.

Une commissaire du Parti libéral-radical propose une recommandation, soit: *«veiller à ce que les infrastructures publiques soient à la hauteur et répondent aux besoins du projet et des habitants».*

Le président passe au vote de la recommandation du Parti libéral-radical.

Par 15 oui (3 PLR, 2 LC, 1 MCG, 1 UDC, 4 S, 1 EàG, 3 Ve), la proposition est acceptée à l'unanimité.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois déclare que son groupe est conscient des besoins en logements de la population et des avantages d'avoir un emploi à proximité.

Une commissaire de l'Union démocratique du centre déclare que, malgré les efforts de nos magistrats à défendre le PAV, celui-ci montre ses limites en termes de densification et de qualité de vie pour ses futurs habitants. Pour ne citer que quelques exemples qui ne la convainquent pas, il n'y a pas de vrai parc à proximité et la promenade au bord du cours d'eau ne pourra pas le remplacer. Elle sera en forte pente, souvent à l'ombre et inondable. Les piétons et les vélos y circuleront. L'espace restant sera restreint, enfermé entre de hautes barres d'immeubles. Sa distance est seulement égale à la distance de la rue Dancet.

Il y a un réel manque d'équipements publics et de vision d'avenir pour les enfants. Le terrain de l'école est trop petit. Il y est prévu 6500 m<sup>2</sup> pour 20 classes alors qu'il devrait faire minimum de 8000 m<sup>2</sup>. Et l'on n'est même pas assuré d'avoir 20 classes. Aucun local de parascolaire n'est prévu. Les enfants n'auront pas de véritable espace pour jouer et se dépenser.

Côté Acacias, le quartier est trop dense et l'espace entre les rues est trop étroit (entre 14 et 16 m), avec des bâtiments allant de 23,5 à 93 m de haut. Au niveau du climat, il y a beaucoup trop d'ombre et pas assez d'ensoleillement pour les appartements et les cœurs d'îlots n'ont aucune circulation d'air et sont quasiment fermés et exigus. Au niveau du bruit, dans des rues de 14 m de large, le son sera automatiquement augmenté et très pénible pour les habitants. Malgré ce qu'on veut bien nous expliquer, ce ne sont pas les véhicules motorisés qui font le plus de bruit.



Il y a également le point sur les places de parkings qui ne satisfait pas son groupe, il y a une volonté claire d'éradiquer les véhicules à moteur de la Ville. Il y est prévu des places qui équivalent à une place pour quatre logements. Cela est trop peu pour les familles qui ont souvent besoin de leur véhicule pour se déplacer à plusieurs ou simplement pour faire leurs courses de la semaine.

Pour toutes ces raisons, l'Union démocratique du centre ne soutiendra pas ce projet qui ne l'a pas convaincue. La qualité de vie à Genève doit être une priorité et ce n'est pas le cas dans ce projet.

Un commissaire du Parti libéral-radical déclare que son groupe est en faveur de ce PLQ et se réjouit de revoir la rivière qui pourra s'écouler au milieu de ce quartier. Il ajoute que son groupe est heureux de constater que plusieurs gabarits seront proposés avec des immeubles offrant des balcons. Il espère que la qualité architecturale sera présente et que ce quartier sera vivant. Il pense donc qu'il faudra être très clair avec le Conseil d'Etat pour éviter que ce projet entraîne la création d'une cité dortoir.

Une commissaire du Centre déclare que son groupe accepte ce PLQ qui est le fruit d'un large consensus et d'un long processus. Elle ajoute que ce PLQ ne détermine pas le visage de ce futur quartier et elle mentionne que son groupe insiste pour que les erreurs architecturales du passé ne se reproduisent pas. Elle salue également les améliorations apportées à ce projet et le concept de la ville du quart d'heure qui est promu. Elle signale toutefois que son groupe souhaite plus de logements en PPE et en loyers libres en rappelant l'accord historique à ce propos datant de 2020.

Un commissaire du Parti socialiste déclare que son groupe estime que ce projet répond à la demande très forte de logements qui existe à Genève. Il rappelle que les prix des logements à l'achat ne permettent pas d'envisager de devenir propriétaire à Genève. Il pense par ailleurs que ce projet est écoresponsable compte tenu du nombre de places de stationnement pour les vélos et la mobilité qui est prévue, ainsi que de la végétalisation des toits. Il ajoute que son groupe salue également la mise en valeur de la rivière. Il salue encore les deux présidents de la commission de l'aménagement et de l'environnement qui ont mené les débats de la commission. Il pense cela étant qu'il reste des enjeux, raison pour laquelle des recommandations ont été déposés.

Une commissaire d'Ensemble à gauche remercie la commission pour avoir accepté ses recommandations. Mais elle mentionne que malgré tout son groupe souhaite un débat public sur ce projet.

Une commissaire des Vert-e-s déclare que son groupe votera ce PLQ compte tenu de ses aspects environnementaux concernant la végétalisation, la mobilité et la mise en valeur de la Drize. Elle ajoute que c'est un projet qui s'inscrit dans un tout.

Le président passe au vote de la proposition PR-1515 ainsi amendée avec la recommandation.

Par 13 oui (3 PLR, 2 LC, 1 MCG, 3 Ve, 4 S) contre 2 non (UDC, EàG), la proposition PR-1515 est acceptée.

Un commissaire du Parti socialiste intervient et déclare que la commission peut envisager un communiqué de presse sur la proposition PR-1515.

Après discussions, cette proposition est soumise au vote.

Par 15 oui (4 S, 2 LC, 3 Ve, 3 PLR, 1 EàG, 1 MCG, 1 UDC), la proposition de publier un communiqué de presse est acceptée à l'unanimité.

Une commissaire d'Ensemble à gauche annonce qu'elle rendra un rapport de minorité.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k et r de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 6, alinéa 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

vu la loi relative à l'aménagement Praille – Acacias – Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – d'approuver le plan localisé de quartier 30 052.

*Art. 2.* – de charger le Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- obtenir un engagement du Canton pour la mise à disposition de la partie nord de la parcelle des Ports Francs en vue d'y implanter les services aujourd'hui actifs sur le site du centre de Voirie;
- obtenir l'inscription au Registre foncier des cessions au domaine public de la Ville: dépolluées, libres de toutes constructions en surface et en sous-sol;

- obtenir que les équipements publics et socioculturels soient localisés dans le secteur E du plan, si possible dans un bâtiment autonome, avec des surfaces de terrain suffisantes;
- obtenir que ce nouveau quartier soit bien prévu pour accueillir les enfants avec:
  - un terrain permettant de construire une école de 24 classes – avec des locaux complets pour le parascolaire et un préau vaste, soit au moins 8000 m<sup>2</sup>,
  - un terrain pour une crèche adaptée aux besoins,
  - plusieurs places de jeux réparties dans le périmètre;
- obtenir la garantie que les frais de dépollution nécessaires à la réalisation des équipements publics et socioculturels seront pris en charge par le Canton;
- obtenir d’augmenter la proportion de logements par rapport aux activités à 2 logements (de 100 m<sup>2</sup>) pour 1 nouvel emploi (43 m<sup>2</sup>);
- de veiller soigneusement à l’ensoleillement et à la répartition de la lumière dans les logements ainsi qu’à la ventilation naturelle entre les immeubles/que tous les cœurs d’îlots soient en pleine terre;
- poursuivre l’effort de végétalisation afin d’obtenir 25% de végétalisation en pleine terre, voire 33% lors de la réalisation du PLQ;
- reconditionner les bâtiments et réutiliser les matériaux plus que la destruction et reconstruction;
- installer une entreprise liée à l’économie locale circulaire telle que formulée dans la motion M-1648;
- promouvoir l’accès aux toits pour les habitants;
- s’assurer autant que possible d’une séparation claire entre les flux piéton et cycliste;
- que les appartements proposent sans exception un accès extérieur privé (balcon ou loggia).

*Art. 3.* – d’autoriser le Conseil administratif à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l’aménagement projeté.

### *PROJET DE RECOMMANDATION*

Le Conseil municipal recommande au Conseil administratif de veiller à ce que les infrastructures publiques soient à la hauteur et répondent aux besoins du projet et des habitants.

7 septembre 2022

## **B. Rapport de minorité de M<sup>me</sup> Maryelle Budry.**

Pour Ensemble à gauche, construire des logements est une nécessité sociale, vitale même, il faut le faire. Vu la pénurie de logements, nous ne remettons pas du tout en doute la nécessité de construire dans le secteur Acacias 1. Mais, lors du travail de commission, si nous avons beaucoup auditionné des architectes satisfaits, nous avons aussi entendu les voix des associations d’habitant-e-s, leurs craintes et leurs espoirs concernant cette nouvelle partie de la ville en préparation. Depuis les projets de construction des Vernets, il y a six ans, différentes associations ont tenté de faire entendre leur voix. Lors des auditions de mai et juin 2022 devant la commission de l’aménagement et de l’environnement, le Collectif des associations d’habitant-e-s et de quartiers, l’Association des habitant-e-s des Acacias et l’Association pour l’animation des Acacias ont salué les améliorations proposées par la Ville, la Drize remise à l’air libre, une place publique élargie, une forte limitation du trafic interne motorisé et certaines hauteurs de bâtiment diminuées, notamment le long de la route des Acacias, et d’autres augmentées.

Néanmoins, elles ont relevé des aspects négatifs liés à la densité qui reste excessive. L’absence d’un vrai parc de proximité n’est pas compensée par les bords pentus de la Drize, pouvant présenter des risques. Le terrain est insuffisant pour l’école, comme déjà aux Vernets, les surfaces des équipements de quartier (crèche, ludothèque, maison de quartier, équipements culturels) sont limitées à 3700 m<sup>2</sup>. Les conditions d’habitat sont problématiques: les ombres sont importantes, l’ensoleillement est réduit, il y a un manque de ventilation naturelle, des bruits et des vis-à-vis gênants entre les logements car les cours sont trop petites. Enfin, il y a de fortes inégalités dans ce qui est prévu entre les logements privilégiés qui se situent dans les étages supérieurs et les tours et les logements situés en bas des bâtiments qui subiront tous les désavantages.

Les associations des Acacias ont souligné que pour ce PLQ aucun inventaire des besoins des habitant-e-s n’avait été fait et que les études se sont plutôt concentrées sur les commerces, les bureaux et la rentabilité. La population des Acacias, qui est «fragile» selon l’animatrice de la maison de quartier, et qui cohabitera avec le nouveau quartier, doit trouver sa place dans cette mutation. Les associations sont à l’écoute des habitant-e-s qui ont émis des craintes sur les manques d’espaces de délasserement pour les enfants et les jeunes, l’absence d’un projet de cycle d’orientation et aussi des idées concrètes pour une ville de demain.

Les opposants du Collectif ont proposé une autre perspective, étayée par des études, pour un quartier vert et ouvert. Ces propositions mériteraient d’être plus connues et discutées dans des débats publics.

Nous appuyant sur les critiques et les propositions des associations d’habitant-e-s, nous avons proposé des amendements à la commission pour:

- augmenter la proportion de logements par rapport aux surfaces d’activités, surtout des bureaux. Le ratio 1 nouvel emploi égale 2 nouveaux logements, voté par le peuple n’étant pas respecté dans de nombreux autres périmètres du PAV, notamment à Etoile et à la pointe nord;
- prévoir beaucoup plus d’équipements socioculturels adéquats, soit une école de plus de 20 classes avec un préau suffisant, un emplacement pour une crèche, des lieux culturels et festifs, des places de jeux pour enfants;
- un parc bien accessible aux jeunes enfants et aux personnes âgées, permettant différentes activités de délasserment, en plus des bords de la Drize;
- des appartements lumineux, des rues suffisamment larges pour permettre la ventilation et l’ensoleillement entre les grands immeubles, des îlots en pleine terre.

Les socialistes et les Vert-e-s ont également proposé de bons amendements, tenant compte des nouveaux besoins en raison du réchauffement climatique. Il est indispensable de penser les logements et une cité dans la perspective du changement climatique. Les habitudes de vie vont changer, changent déjà. C’est la responsabilité de l’Etat de les prendre en compte et de veiller à la végétalisation.

Ces critiques et ces propositions, nous avons essayé de les faire entendre lors de l’adoption du PLQ des Vernets; notre tentative est venue trop tard. C’est pourquoi nous demandons à nouveau un débat plus large, plus critique. Ce PLQ Acacias 1 doit encore être amélioré, afin de faire évoluer le PAV dans son ensemble. Pour la ville de demain, et dès aujourd’hui, nous voulons des espaces publics et des logements de qualité, adaptés à la crise climatique.

#### *Annexes:*

- «PLQ PAV – Acacias 1: une autre perspective...», Collectif des associations d’habitant-e-s et de quartiers, document de travail adressé à la commission de l’aménagement et de l’environnement (séance du 31 mai 2022)
- «Les Vernets, Genève – Pour un quartier de qualité», Association Vernets vivables et écologiques (AVVE), novembre 2021  
Site: <https://associationavve.wixsite.com/association-avve>

## PROJET DE PLQ PAV - ACACIAS 1 - VERSION 2022

### LES ASPECTS POSITIFS ET LEURS LIMITES

Promenade au bord d'un cours d'eau (Aire+Drize) avec ses limites :  
espace vert = pelouse de 12 m de large, en forte pente, inondable, souvent dans l'ombre : rives très construites  
cours d'eau avec débit minime, difficilement accessible (- 2.5 m) ; effet de rafraîchissement presque nul  
Place élargie et arbres dans les rues ; certaines hauteurs de bâtiments abaissées, d'autres augmentées  
Trafic interne motorisé très limité ; mais le bâti ne vise pas une rue des Jeunes transformée en avenue tranquille avec logements et activités (rez)

### LES PRINCIPAUX PROBLÈMES

#### AFFECTATIONS CONTESTABLES

Loi PAV 2018 : proportion 1 nouvel emploi - 2 nouveaux logements. Ratio dans le PLQ : 1 nouvel emploi - 1,4 nouveaux logements  
**Insuffisant et ne compense pas le surplus d'emplois dans les autres périmètres PAV** : Etoile, Pointe nord

#### EQUIPEMENTS TRES INSUFFISANTS

**Pas de parc** de proximité (minimum 10'000 m<sup>2</sup>) ; **pas d'espace vert** pour jeux, sports et **rafraîchissement** du quartier  
Autres parcs distants (enfants, personnes âgées, PMR) ; imposent de traverser des routes  
**Terrain école insuffisant** : 6'500 m<sup>2</sup> pour 20 classes ; pas de locaux parascolaires ; min. 8'000 m<sup>2</sup> nécessaire  
**Préau minimal** dans un quartier sans autres espaces de jeux

**Autres équipements placés dans les rez** y.c la crèche ; **pas de lieux culturels et festifs**

#### URBANISME TROP DENSE & SANS VRAIE CONCERTATION

**Côté Acacias : plusieurs rues étroites** (14-16 m), sombres, bordées principalement de bâtiments de 23.5 - 29 m de haut

**Coeurs d'îlots quasi fermés et très exigus** :

10 sur 12 avec une surface inférieure à 1'600 m<sup>2</sup> ; trois sans pleine terre ; deux avec tour de 67 m et 93 m  
ombres importantes, durables ; pas de ventilation naturelle  
bruits et vis-à-vis problématiques entre logements

**Côté rte des Jeunes : barres hautes** de 53 et 23.5 m, **très proches** (espaces de 28 m) et **bâtiments parking-activités** hauteur 30 m  
Ombres dans cours, passages et Promenade ; majorité des logements sombres, sans vues agréables

Brèves **concertations-alibi** exigeant le respect du projet de PLQ ; des Observations à livrer dans un temps minime ; pas un vrai débat









**PAV. ACACIAS 1 OMBRES ET ENSOLEILLEMENT EN FÉVRIER**

JOUR MOYEN D'HIVER 8 FÉVRIER



10 H

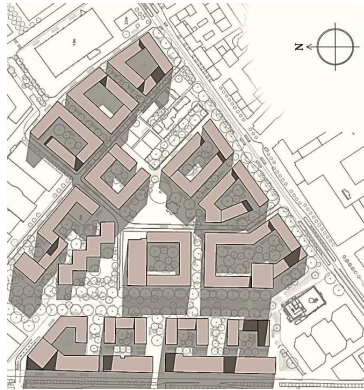


13 H

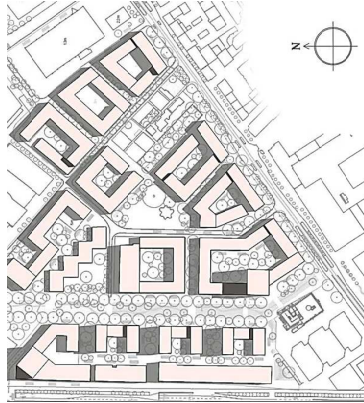


16 H

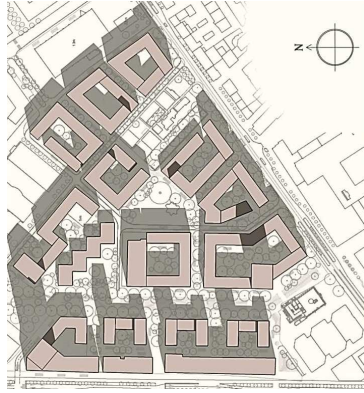
**PAV- ACACIAS 1 OMBRES ET ENSOLEILLEMENT EN AOÛT**  
JOUR MOYEN D'ÉTÉ 6 AOÛT



9 H 30

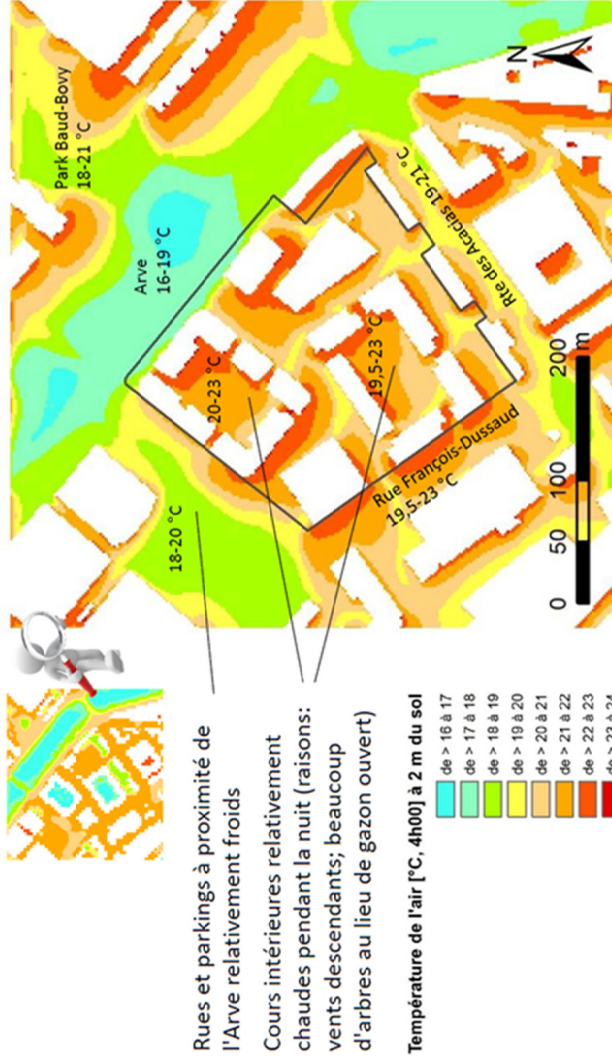


13 H 30



17 H 30

## Les Vernets | Température de l'air nocturne



Acacias 1 : seules 4 cours d'îlots ouvertes sur 10 m de large depuis le sol

## FACE A L'URGENCE CLIMATIQUE UN URBANISME ADAPTÉ ET UN GRAND PARC DE PROXIMITÉ



### **Quand la ville surchauffe**

Bases pour un développement urbain adapté aux changements climatiques  
Office fédéral de l'environnement OFEV, 2018

Extraits

### PRINCIPES D'URBANISME (p.35 et suiv.)

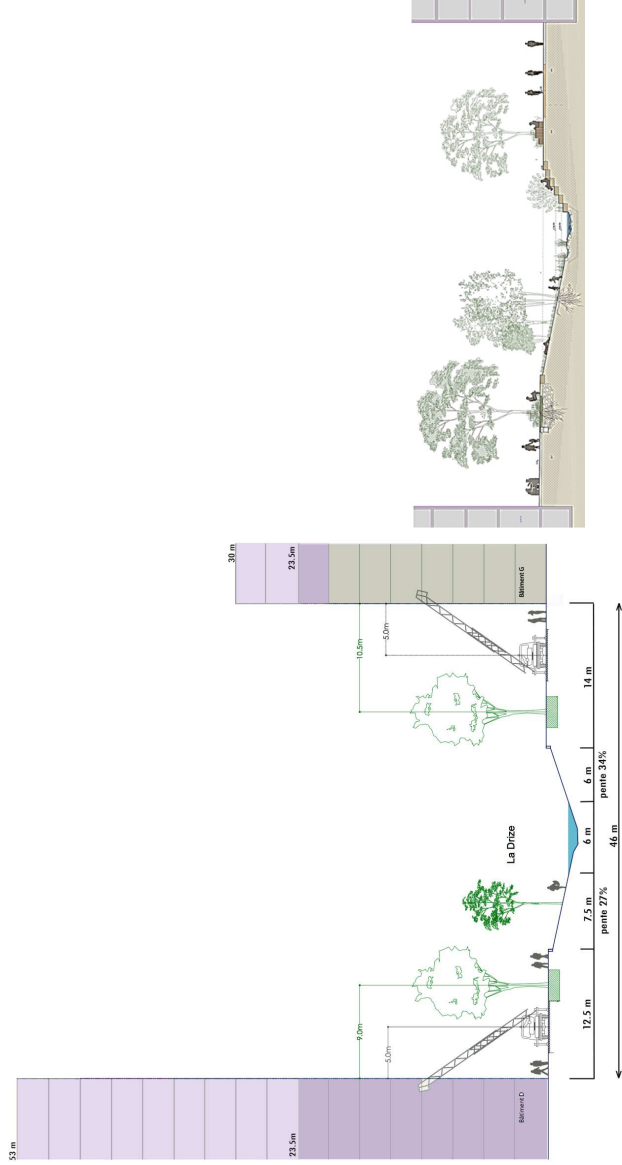
**Développer un système optimal de circulation de l'air frais.**

Il se compose de : (...)  
**corridors d'air frais qui acheminent et distribuent l'air frais et pur dans le milieu bâti** : espaces ouverts linéaires, corridors d'infrastructure, (...)

### DÉVELOPPER LES ESPACES VERTS PUBLICS (p.42 et suiv.)

**Les espaces verts publics constituent les principaux espaces de compensation** en termes d'écologie climatique dans l'espace urbain.  
L'objectif est un système d'espaces verts mis en relation qui peut remplir des fonctions de régulation thermique localement bioclimatiques pour la population le jour et, par ailleurs, un rôle important dans la génération d'air froid la nuit.

**À partir d'une taille d'environ un hectare, on peut constater un échange d'air froid avec les structures environnantes.**



Le véritable contexte de la Promenade du cours d'eau : des bâtiments de 23.5, 30, 53 et 67 m de haut

Parc = pelouse de 12 à 14 m de large, en forte pente (min. 20%), inondable, souvent dans l'ombre. Rivière = maigre cours d'eau situé à -2.5 m images extraites du Rapport explicatif avec compléments pour les masses bâties (étagé technique supplémentaire de 3 m pour les immeubles de 50 m et plus)





PAV \_ PROPORTIONS NOUVELLES ACTIVITÉS - NOUVEAUX LOGEMENTS \_ à confirmer

CAHQ - MAI 2022

*Italiques : chiffres estimés selon surface d'un nouvel emploi = 43.2 m<sup>2</sup>. Selon loi PAV 12'052 de 2018 qui indique globalement 1 emploi = 43.23 m<sup>2</sup>*  
**En rouge : ratio 1 nouvel emploi = 2 nouveaux logements non tenu**

	NOUVELLES ACTIVITÉS NOUVEAUX EMPLOIS (non compris activités existantes)	NOUVEAUX LOGEMENTS	RATIO NOUVEAUX EMPLOIS / NOUVEAUX LOGTS
PROJET VERNETS hors logts existants rte Acacias, quai Vernets	26400 m <sup>2</sup> 610 (x 43.2 m <sup>2</sup> )	130'000 m <sup>2</sup> 1'300 yc logts étudiants 1'355	1.0 emploi / 2.14 logts
ACACIAS 1 (projet PLQ mars 22)	67700 m <sup>2</sup> 1'565 (x 43.2 m <sup>2</sup> )	223'000 m <sup>2</sup> 2'230	1.0 emploi / 1.43 logt
ETOILE 1 (PLQ, chiffres officiels)	73800 m <sup>2</sup> 2'900	51'700 m <sup>2</sup> 450	6.45 emplois / 1 logt
ETOILE 2 (projet PLQ, avenue de la Praille)	45000 m <sup>2</sup> 1'040 (x 43.2 m <sup>2</sup> )	77'000 m <sup>2</sup> 770	1.35 emploi / 1 logt
POINTE NORD-Firminich (étude directrice) bureau Etat (2 tours) selon plans partiels env. extension hôtel Police autres nouveaux emplois non pris en compte	140'000 m <sup>2</sup> ? 2'300 (x 61 m <sup>2</sup> ) 109'000 m <sup>2</sup> admis 2'000 (x 55 m <sup>2</sup> ) 31'000 m <sup>2</sup> admis 300 (x 100 m <sup>2</sup> )	30'300 m <sup>2</sup> ? 300 autre chiffre officiel 250 logts	7.67 emplois / 1 logt
GROSSELINE ? à confirmer : surfaces nouvelles activités	127'000 m <sup>2</sup> 2'940 (x 43.2 m <sup>2</sup> )	379'000 m <sup>2</sup> 3'800	1 emploi / 1.3 logt
TOTAL PAV (estimation)	463'500 m <sup>2</sup> 10'700 (x 43.2 m <sup>2</sup> )	891'000 m <sup>2</sup> 8'900	1.21 emploi / 1 logt

CONCLUSION

Pourcentage utilisé par DT des surfaces emplois-logements en m<sup>2</sup> pas pertinent : 1 logement = 100 m<sup>2</sup> = env. surface de 2 emplois de 43.2 m<sup>2</sup>  
**Certains périmètres - dès Acacias 1 - doivent dépasser le ratio 1 emploi - 2 logements** pour respecter l'exigence légale, atténuer le déficit global en logements dans le PAV ... et ailleurs

Surfaces vacantes (Ocstat, juin 2021) : bureaux = 191'000 m<sup>2</sup> ; magasins ou arcades commerciales = 22'000 m<sup>2</sup>.

## PLQ PAV - ACACIAS 1 : UNE AUTRE PERSPECTIVE

UNE PROPOSITION D'OBJECTIFS DIFFÉRENTS. PAS UN CONTRE-PROJET ABOUTI

### *Un quartier vert et ouvert avec*

**2'400 logements** dont 280 pour jeunes lumineux, aérés, avec double orientation (vc 2-3 P)  
Projet officiel : 2230 logements

31'400 m<sup>2</sup> pour associations, commerces, bureaux, artisans, petites entreprises,...

Hauteurs bâtiments : max. 24 m + attique

Parc de 11'000 m<sup>2</sup> en plus de la Promenade du cours d'eau

Larges rues plantées : minimum 20 m

Espaces extérieurs généreux, ventilés, en pleine terre, des potagers urbains

Fort agrandissement école et crèche, place du quartier et Promenade du cours d'eau

Une Maison des musiques et une grande halle couverte : marché, fêtes, ...

Vues préservées sur le paysage proche et lointain

Route des Jeunes : avenue arborée habitable avec trafic réduit, mobilité douce



CAHQ - MAI 2022

**PAV - ACACIAS 1** PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

PLAN EXPLICATIF : VOIR LÉGENDE CI-JOINTE



**PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT - LEGENDE**

**périmètres pour bâtiments d'utilité publique**

**Propriété Ville, évnt. Canton**  
**Surfaces du projet officiel**

**PAV - ACACIAS 1**

**En rouge**  
**En bleu (ci-dessous)**

**Hauteurs bâtiments**  
**Largeurs rues**  
**Cours ouvertes**  
**Activités + associations**  
**IUS**

attiques en retrait avec 2-3 P traversants sans accès à la place publique sauf ayant-droits longueurs variables  
rez = 50% ; 1<sup>er</sup> étage rte Acacias ; 2 bâtiments spécifiques hors terrains équipements publics : école, crèche, parc, place, cours d'eau

- 1 Parc de proximité 11'000 m<sup>2</sup> 0 m<sup>2</sup>
- 2 Place publique 9'500 m<sup>2</sup> 7'600 m<sup>2</sup>
- 3 Ecole primaire Terrain : 8'200 m<sup>2</sup> 6'500 m<sup>2</sup>  
24 classes Bâtiment : 9'500 m<sup>2</sup> 7'200 m<sup>2</sup>
- 4 Crèche 1'400 m<sup>2</sup> ; rez+1<sup>er</sup> étage
- 5 Maison de quartier 57 logements Rez : 600 m<sup>2</sup>  
Etages 1-7
- 6 280 logements
- 7 Halle ouverte Rez : 1'100 m<sup>2</sup>  
Etages 1- 4 : 4'400 m<sup>2</sup>
- 8 Maison des musiques 4 niveaux : 1'400 m<sup>2</sup>

en lien direct avec la place et la Promenade agrandie au nord + côté Acacias  
séparation possible enfantime-primaire préau extérieur 5'000 m<sup>2</sup> (2'360 m<sup>2</sup>) ; terrain sports + potagers ; PLQ = 20 classes  
préau-jardin : 1'200 m<sup>2</sup> (préau espace Ternier = 440 m<sup>2</sup> ?)  
associations, ateliers, artisans, surfaces partagées, ...

pour jeunes, étudiants, réfugiés, précaires, etc.  
Contigüe à la place, hauteur 5 m ; marchés couverts, fêtes, jeux, ...  
bureaux municipaux, réseau de soin, sports, ciné-club, surfaces artisanales, petites entreprises, start-ups, ...

3'500 m<sup>2</sup> env. si extension future vers route des Acacias  
qualifie l'arrivée de l'Aire et sa jonction avec la Drize dans immeubles de logement avec rez d'activités  
dans rez-de-chaussée attractifs ; permettent des activités loyers modérés limitant la gentrification du quartier

éclairage naturel latéral ; 2 roues dans immeubles et couverts sur terrain  
précède activités (rez) et logements (nombre d'étages à fixer)  
largeur env.16 m ; vides sous plafond 400 / 260 cm  
pour magasins, restaurants, abris 2 roues, locaux de quartier, serres, etc.

- A Place de l'Aire
- E Bureaux au 1<sup>er</sup> étage
- H Logements HBM-HM
- P Parking souterrain  
Parking provisoire (avant modif. route)
- Bâtiment bas

A développer sur terrain  
Existant, sous la Place publique

..... Parking désaffecté

## AMÉLIORER, C'EST NÉCESSAIRE ET POSSIBLE

Densités adoptées dans la loi PAV 2015 sans tenir compte :

1. Des impératifs de la lutte contre le réchauffement climatique
2. Des conséquences de l'augmentation de la proportion de logements adoptée en 2018
  - parcs de proximité
  - équipements publics supplémentaires
  - meilleures conditions pour l'habitat

La loi permet de modifier le Plan Directeur de Quartier.

Le Règlement d'application 2014 (RaPAV, art.8, al.1) prévoit :  
*lorsque les circonstances sont modifiées, que des nouvelles tâches se présentent ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes de l'aménagement, que le PDQ PAV soit réexaminé et fasse l'objet des adaptations nécessaires.*

**Le moment est venu !**