

# VOTATION DU 18 JUIN 2023

## ARGUMENTVERT

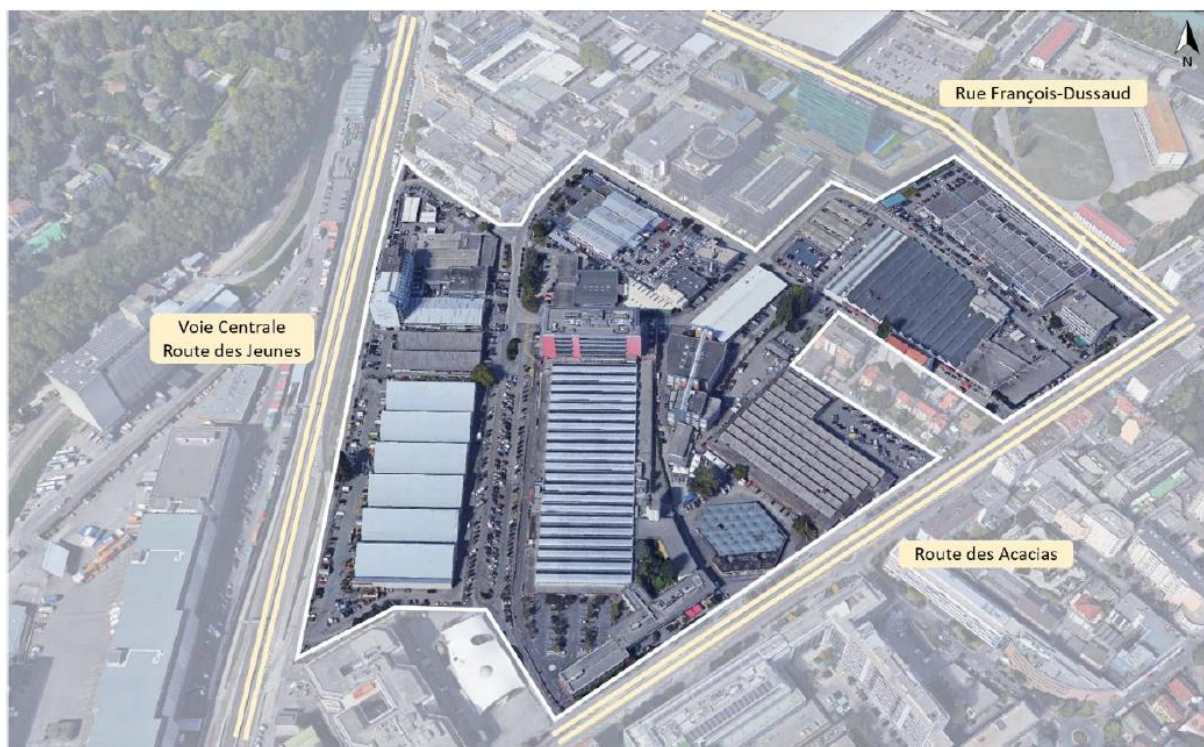
### LA RECOMMANDATION DU COMITE DES VERT-E-S Ville de Genève :

*Objet Ville de Genève*

#### 1. **Délibération donnant un préavis favorable au PLQ « Acacias 1 »**

Délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève, du 4 octobre 2022, donnant un préavis favorable au plan localisé de quartier N° 30 052 « Acacias 1 » situé dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV) et délimité au sud-est par la route des Acacias, à l'ouest par la route des Jeunes, à l'est par la rue François-Dussaud et au nord par les rues Viguet, Eugène-Marziano et Adrien-Wyss

**OUI**



## Objet Ville de Genève n°1

# OUI à la délibération donnant un préavis favorable au PLQ « Acacias 1 »

## ACACIAS I, DE QUOI S'AGIT-IL ?

Après l'adoption des plans localisés de quartier (PLQ) des Vernets et d'Etoile I par le Conseil d'Etat, Acacias I est la troisième pièce du puzzle Praille-Acacias-Vernets (PAV) qui est soumise aux conseils municipaux. Avec ses 16ha, il s'agit d'un PLQ d'envergure, comprenant une majorité de parcelles appartenant à l'Etat, et une à la Caisse de Pension de l'Etat de Genève (CPEG). Notons que certaines parcelles font l'objet d'un droit de superficie qui s'étendent sur des décennies (par ex : Mediamarkt jusqu'en 2090).

Le quartier est actuellement une zone industrielle et artisanale, principalement tournée vers l'automobile. Ce PLQ vise à le transformer en quartier mixte majoritairement dévolu au logement.

Les principaux éléments prévus sont les suivants :

- 290'900 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces brutes de plancher (SBP) (contre 30'645 m<sup>2</sup> actuellement) ;
- Indice d'utilisation du sol (IUS) = 2,26 (à titre de comparaison, l'IUS moyen pour les Charmilles est de 2,52, celui de l'écoquartier de la jonction à 2,59, et celui des eaux-vives à 3,53)
- 77% des nouvelles surfaces construites sont dévolues au logement, et 23% des nouvelles surfaces construites sont réservées aux activités ;
- 2'230 logements construits, pour environ 6'500 nouveaux-elles habitant-e-s ;
- Gabarits des immeubles : 4 tours de plus de 50m sur l'extérieur du périmètre, immeubles en R+8 (29m) le long de la route des Acacias, et les immeubles au centre du projet seront à R+6 maximum (23,5 m), implantation en îlots ;
- Les logements sur les terrains publics sont répartis en 2/3 de logements d'utilité publique (LUP) dont 22% d'habitations bons marchés (HBM) et 12% au maximum de propriété par étage (PPE), selon la loi PAV ;
- Activités : 12% d'activités artisanales, 6% de commerces de quartiers et 5% de bureaux et services à la personne répartis dans différents immeubles, et d'abord dans les rez-de-chaussée ;
- Création de 1500 emplois, en plus des 700 existants ;
- Équipements publics : ludothèque, bibliothèque, crèche, réseau de soins, centre d'action sociale, et maison de quartier. L'ajout d'un hébergement d'urgence doit encore être négociée. 3'700 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces d'équipements publics + cession gratuite à la Ville pour groupe scolaire de 6'490 m<sup>2</sup> (20 à 24 classes) ;
- Espaces ouverts et trame verte et bleu : 6 cœur d'îlots en pleine terre, grande place triangulaire de 7'600m<sup>2</sup>, remise à ciel ouvert de la Drize et aménagement d'une promenade, rues piétonnes et végétalisées, toits en partie végétalisés, 250 arbres plantés pour atteindre 21% de canopée.
- Stationnement : 750 places voitures (contre 2'500 actuellement), 221 places pour les deux roues motorisées, 10'820 places vélos



*Modélisation 3D d'une simulation du bâti*

## LE PAV, DE QUOI S'AGIT-IL ?

Pour rappel, le PAV est une zone de 230 hectares, située sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy. Très majoritairement industriel aujourd'hui, ce quartier est voué à se transformer en lieu de vie, de travail et de loisirs. Ce développement est encadré par :

- [une convention](#) entre le canton, les communes précitées, l'ASLOCA et le comité référendaire ;
- [une loi PAV](#) : Loi 10788 - Modification des limites de zones de juin 2011, modifiée par le Grand Conseil en février 2018 (loi 12052) pour augmenter la proportion de logements, et acceptée par le peuple en juin 2018 (campagne des vert-e-s genevois-es en faveur de la loi) son [règlement d'application](#) ;
- un [Plan directeur de quartier](#) (PDQ) approuvé entre 2014 et 2015 par le Grand conseil et les communes concernées ;
- [une fondation](#), présidée par Robert Cramer, qui a pour but principal de faciliter la mise en œuvre du projet d'urbanisation.

Le PAV devrait devenir à terme un nouveau centre-ville, et donc un lieu densifié avec de nombreux logements, mais offrant une bonne qualité de vie grâce à des activités, des infrastructures sociales, culturelles et sportives de proximité, des déplacements facilités pour les usager·ère·s des transports en communs, les piétons et les cyclistes. Le PAV prévoit également l'aménagement de trames vertes et bleues, notamment par la création de parcs et d'espaces végétalisés, l'augmentation de la canopée, et la remise à ciel ouvert de la Drize et de l'Aire.

## **ARGUMENTS-CLES DES VERT-E-S**

### **DES LOGEMENTS POUR TOUTES ET TOUS**

En 2022, le taux de vacance des logements du Canton a atteint son niveau le plus bas depuis 2013 (0,37% au 1<sup>er</sup> juin 2022). Cette pénurie touche plus durement les résident-e-s les plus précaires puisque le seuil minimal légal de 20% du parc locatif cantonal affectés à des logements d'utilité publique n'est pas atteint. Aujourd'hui rien qu'en ville de Genève, plus de 4'500 personnes demandeuses d'un logement sont inscrites sur la liste d'attente de la Gérance Immobilière Municipale. Genève doit donc augmenter et diversifier son offre, et doit être en mesure de garantir le maintien de logements bon marchés en suffisance pour sa population.

Ce projet permettra d'accueillir 6'500 habitant-e-s, et notamment des personnes ayant des revenus modestes à bas puisque la loi PAV permet de construire davantage de LUP que dans les autres zones de développement. L'ASLOCA est associée au projet depuis ses débuts et a veillé à faire augmenter le ratio de logements par rapport aux activités.

### **CONSTRUIRE LA VILLE EN VILLE**

Selon la résolution des Vert-e-s genevois-es « aménager notre territoire face à l'urgence climatique », la ville écologique et durable doit notamment être inclusive et compacte, pour éviter le mitage, garantir l'intégrité de la zone agricole et limiter l'utilisation des transports individuels motorisés.

Le PLQ Acacias I s'inscrit dans cette logique de « construire la ville en ville » puisqu'elle prévoit la construction d'un quartier sur une zone industrielle dont les sols sont déjà imperméabilisés. L'affectation des surfaces entre logements et activités est volontairement mixte pour permettre aux résident-e-s de vivre dans un quartier actif, d'accéder à des commerces, des artisan-e-s, des services sociaux, médicaux et culturels et des espaces verts. A l'échelle du PAV, elles et ils auront accès à de grandes infrastructures sportives et à d'autres parcs et zones humides. Une grande attention a été portée au maintien d'espaces ouverts pour la convivialité et l'appropriation par les habitant-e-s, avec notamment l'ajout d'une grande place de quartier.

### **RENATURATION ET VEGETALISATION**

Un des éléments indispensables pour le maintien de la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur et la qualité de vie des habitant-e-s est l'accès à des espaces verts généreux et des zones humides. Le PLQ acacias I est réussi en ce sens puisqu'il prévoit de nombreux espaces végétalisés en pleine terre ou avec des sols clairs et perméables. L'élément majeur de cet aménagement est la remise à ciel ouvert de la Drize ainsi que l'aménagement d'une promenade linéaire de 800m sur les berges. Cet espace rivière permettra d'apporter fraîcheur et animation.

Les éclairages ainsi que l'alternance entre milieux secs et humides ont été pensés pour favoriser la présence de la faune. Des habitats seront prévus pour la microfaune et la petite faune, qui pourra se développer sur les berges de la Drize et dans les cœurs d'îlots.

Le projet prévoit la plantation de 250 arbres au sein des îlots, au bord de la Drize et dans des fosses continues le long des rues intérieures, permettant de faire augmenter la canopée de 2% actuellement à 21%. Enfin, les toits seront en partie végétalisés.

## **UN QUARTIER POUR LES MOBILITES DOUCES**

Acacias I sera un secteur sans voiture, ce qui permettra de limiter la pollution de l'air et sonore au sein du quartier, et de renforcer la sécurité et la convivialité des rues.

Le nombre de places de stationnements est réduit au maximum et les places de stationnement seront centralisées dans des structures communes en sous-sols, pour inciter au report modal et favoriser l'autopartage.

Les mobilités douces auront en revanche la part belle puisque le quartier est très bien relié aux lignes TPG et que des cheminements piétons et cyclistes sécurisés et continus sont prévus. De nombreuses places de stationnement vélo sont comprises, y compris pour les véhicules spéciaux (remorques et vélos-cargos).

## **DES STANDARDS ENERGETIQUES ELEVES**

L'ensemble des constructions faites sur les parcelles des collectivités doivent respecter des critères élevés du standard de « Très haute performance énergétique » (art. 16 al. 1 LEn). Dans les parcelles d'Acacias I, environ 90% des constructions du PLQ seront réalisées en droit de superficie de parcelles de l'Etat, et 10% par la Caisse de Pension de l'Etat de Genève (CEPG). Bien qu'elle n'y soit pas tenue formellement par la LEn, la CEPG vise toutefois également en principe la construction de ses nouveaux bâtiments selon le standard THPE.

Dans ce cadre, il est notamment prévu que 50% des surfaces de toitures des bâtiments à construire seront utilisées pour la production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque.

## **LIMITES ET REPONSES POSSIBLES**

- Ratio logement / emplois

Le collectif des associations d'habitant-e-s et de quartiers relève que le ratio est d'un nouvel emploi pour 1.4 nouveaux logements dans le PLQ Acacias I. Or, selon l'art. 1 al. 6 de la loi PAV, deux logements devraient être construits pour un emploi créé.

Néanmoins, le choix de réserver des surfaces pour des activités (commerces, secondaires et bureaux) est volontaire et permet d'éviter de créer un quartier dortoirs. Les activités, situés principalement aux rez-de-chaussée des immeubles, devrait permettre aux habitant-e-s d'accéder rapidement et facilement à tous leurs besoins et de créer de l'animation.

Par ailleurs, divers amendements ont été émis par les conseiller-ère-s municipales pour rectifier cette limite au projet :

- 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>)
- Installer des entreprises liées à l'économie locale circulaire telle que formulée dans la motion M-1648.

- Manque de surface pour les équipements publics et un parc

Les opposant-e-s au projet craignent que les surfaces prévues pour les équipements publics ne soient pas suffisantes.

Néanmoins, il faut rappeler que le PLQ Acacias I est rattaché à l'ensemble du projet PAV, et que des installations supplémentaires ont été ou pourront être prévues au sein des autres PLQ (Acacias II, Grosselin, etc.). Par exemple, concernant les infrastructures sportives, un grand parc des sports est d'ores et déjà prévu aux Vernets. Aussi, un grand parc de 8ha devrait être prévu sur la commune de Carouge. Les autorités ont pris soin de prévoir les espaces communs sur des surfaces ne faisant pas l'objet de droit de superficie, ce qui permettra de les créer avant l'arrivée des nouvelles et nouveaux habitant-e-s.

Concerné par cette problématique, le Conseil municipal a ajouté des amendements pour s'assurer que les équipements publics et socioculturels obtiennent des surfaces de terrain suffisantes, et que les enfants y seront bien accueillis dans une école d'au moins 8'000m<sup>2</sup> et avec plusieurs places de jeux sur le périmètre.

- Ombre portées, manque de circulation de l'air et îlots trop bruyants pour en faire usage

Il a été soulevé en commission que l'implantation des immeubles en îlots pourrait créer des problématiques d'ombre, de circulation de l'air et de bruit au sein des cœur d'îlots et dans les rues piétonnes. Cette critique est émise par le collectif qui propose un autre projet sous formes de barres d'immeubles.

Néanmoins, l'ensoleillement et les degrés de sensibilité au bruit ont été largement étudiées. Aussi, le réchauffement des températures permet des ombres portées plus importantes, et la végétalisation et les revêtements clairs prévus devraient permettre de rafraîchir encore les espaces communs.

- Densité trop importante pour qualité de vie

Cette critique de fond revient souvent lors des votations concernant des PLQ, et il est difficile de trancher. Néanmoins, dans sa résolution « aménager notre territoire face à l'urgence climatique », le parti relève que la ville doit être inclusive et compacte pour permettre le report vers les mobilités douces et éviter le gaspillage du sol. Pour s'assurer d'une proximité heureuse, les habitant-e-s devraient pouvoir habiter dans des conditions dignes, travailler au plus près de chez soi, s'approvisionner de manière saine par le local, avoir accès à l'éducation et aux soins et enfin se ressourcer dans des espaces verts généreux ainsi que dans des lieux de culture et de loisirs. L'ensemble de ces éléments sont pris en compte au sein du PLQ Acacias I.

## POUR EN SAVOIR PLUS

- Présentation du projet [sur le site du canton](#)
- [PR-1515, rapport de commission et annexes](#) y relatives
- [Vidéo des débats au Conseil municipal](#) (4 octobre, 20h35)
- La [prise de position du Conseiller municipal Valentin Dujoux](#) lors de la plénière du 4 octobre 2022
- Résolution des Vert-e-s Genevois-es du 25 novembre 2021 « [aménager notre territoire face à l'urgence climatique](#) »