

OBSERVATIONS

sur le Projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 30052-57-276-313

Ville de Genève, section Plainpalais
Praille Acacias Vernets "Acacias 1"
Enquête publique N° 1986

PRÉSENTATION

Le *Collectif d'associations d'habitant.e.s et de quartiers (CAHQ)* regroupe de nombreuses associations actives dans leur quartier et sur les diverses questions d'aménagement du Canton : aménagement global du territoire, répartition des activités (logement, etc.), conditions de vie dans les quartiers, questions d'habitat et des loyers, préservation du patrimoine et des espaces verts, lutte contre le réchauffement climatique, mobilité, etc.

Les associations actives dans le Collectif sont : Association des Habitants des Acacias (AHA), Association des Habitant.e.s de la Jonction (AHJ), Association des habitants des Pâquis (SURVAP), Association Vivre aux Eaux-Vives (AVEV), Association des Habitants de la Vieille-Ville (AHVV), Association des Habitants du Petit-Saconnex Genève (AHPTSG), Association Vernets vivables et écologiques (AVVE), Association des habitants de la Praille et des Tours (AHPT) ainsi que le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL).
D'autres associations de quartier participent épisodiquement aux séances et aux actions du Collectif.

Des membres des diverses associations précitées ont participé à l'élaboration du présent texte qui a été transmis aux autres associations concernées.

C'est dire que les observations qui suivent sont l'expression du point de vue de multiples personnes engagées pour le maintien et l'amélioration des conditions de vie des habitant.e.s.

1. INTRODUCTION

Vu le délai imparti pour communiquer des "observations", on voudra bien nous excuser quelques erreurs de faits ou de dénominations.

Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un projet de PLQ (abrégié dans le texte : le PLQ) - et non d'une démarche du type plan directeur de quartier - nous avons été contraints d'entrer en matière sur de nombreux points précis.

D'un point de vue méthodologique, il eut été préférable d'opérer différemment. Nous nous en expliquons plus loin.

Précisons également que nos propositions de localisation - pour les équipements publics par exemple - restent indicatives. N'importent que les objectifs de fond : programmes et surfaces notamment.

Nous restons bien entendu à disposition pour expliciter et développer les pages qui suivent.

2. QUEL MODE DE PLANIFICATION ?

2.1 UN PLQ XXL

... XXL et à examiner dans un délai TGV (à très grande vitesse).

La superficie de ce PLQ équivaut à la moitié du quartier des Eaux-Vives avec des problématiques aussi variées que complexes. Il s'accompagne de divers documents totalisant plus de 600 pages. Le DT indique - en toute légalité - qu'il est possible d'émettre des observations dans un délai de 30 jours ! C'est le temps extrêmement bref dont disposeront d'ailleurs les membres du Conseil Municipal et, éventuellement, du Grand Conseil.

Cette "participation express" - dont la portée sera de toute façon aléatoire - constitue-t-elle un processus approprié ?

2.2 QUELLE PARTICIPATION CITOYENNE ?

Ce PLQ s'élabore depuis de nombreuses années. Certes il a été intégré il y a plusieurs années dans deux "présentations-concertations" qui abordaient de nombreux secteurs du PAV. Mais rien ces deux dernières années avant la présentation publique sommaire du 31 mai 2021.

Pourquoi ? N'était-ce pas le moment de convier la population - et les associations intéressées - à examiner de manière plus approfondie le PLQ Acacias 1 même s'il restait encore à l'état de projet non totalement abouti ? Et de leur proposer, lors de cette phase antérieure, de faire valoir leurs points de vue.

Il demeure essentiel de rappeler qu'il **s'agit de terrains publics**, acquis au terme d'un processus complexe d'expropriation (villas, maraîchers, forains, "marginiaux", etc).¹

L'option choisie a été de privilégier quasi exclusivement le dialogue avec les autorités municipales. Démarche indispensable vu les engagements programmatiques et financiers, en termes de domaine public, d'équipements, etc. de la Ville de Genève.

Mais doit-elle rester exclusive ? L'Etat cherche-t-il le type d'engagement demandé au Conseil administratif à propos du parking "Clés de Rive" : défendre sans fléchir le projet auprès du Conseil municipal et des promoteurs, sans propositions complémentaires et/ou alternatives provenant de la société civile ? De quel type de démocratie parle-t-on ?

Le communiqué de presse du DT (1^{er} juin 2021) explique dans un sous-titre ambitieux " **Se concerter pour s'engager vers la qualité** " : " *Le PLQ est un outil qui ne fixe à ce stade que les grandes lignes réglementaires du futur quartier, qu'il s'agira de préciser par la suite, tout en garantissant les éléments fondamentaux de sa qualité.*"

Plus clairement :

- "Les grandes lignes réglementaires" : Etat - Ville + 30 jours pour les observations puis même délai pour l'examen par le CM et, le cas échéant, le GC,
- "qu'il s'agira de préciser par la suite" : Direction PAV, évnt. Fondation PAV.

¹ Louis Ducor, 1^{er} directeur de la FIPA : "(en 1957) il y a encore un problème à régler : l'Etat doit obtenir la maîtrise des terrains qui sont encore en mains privées. En 1958, le Grand Conseil décrète leur acquisition d'utilité publique. Cette décision, prise à l'unanimité, permet de recourir à l'expropriation".

Interview par le journal *Le Temps* (8 août 2008).

Le communiqué de presse poursuit : "*d'autres formats de concertation - notamment autour de l'espace rivières - invitent la population à participer pour affiner par la suite plus en détail les qualités du futur quartier.*"

En clair : les options du PLQ deviendront intangibles car ce dernier relève de la planification impérative qui détermine minutieusement les droits à bâtir et les gabarits. Par contre leur formalisation n'existe que sous la forme d'une image indicative. Laisser une marge d'évolution est admissible. Mais le PLQ Acacias 1 en abuse au point que l'image indicative dissimule souvent le potentiel du bâti supérieur du PLQ (voir les exemples que nous relevons plus loin).

De cette manière, les projets d'architecture d'envergure - qui font habituellement l'objet de PLQ spécifique - échapperont au débat public. Ils devront respecter les droits à bâtir prédéterminés et resteront limités à l'appréciation d'un cénacle très restreint lors de concours suivis d'autorisations de construire.

Les autorités ne concèdent qu'une concertation à la marge, sur des points de détail. La "démocratie" dans ce qu'elle peut receler de plus formel et limité.

Nous estimons que certaines options importantes du PLQ méritent le débat public qui n'a pas encore eu lieu. Le temps ne presse pas au point qu'il reste impossible de les faire émerger. Et nous rappelons qu'il était possible de les examiner plus tôt.

PROPOSITION

Nous demandons, à court terme, un **vrai forum citoyen basé notamment sur les "observations"** rendues publiques, avant l'examen par le Conseil municipal (évent. le Grand Conseil).

Organisé par le DT - avec la participation souhaitable de la Ville de Genève notamment - un samedi par exemple pour assurer une participation maximale. Ainsi les diverses entités et personnes souhaitant apporter une contribution substantielle auraient l'occasion de s'exprimer et de transmettre par écrit un résumé de leurs propositions.

Les autorités politiques disposeraient donc de remarques intégrant des points de vue variés, basés sur des réflexions plurielles : une démarche plus inclusive (cf page suivante : exemple de Bâle).

2.3 LES RÉFÉRENCES AU PDQ PAV

Le PDQ PAV s'appuyait sur des études préalables et fixait des objectifs généraux.

Mais le Rapport explicatif rappelle que "*le règlement d'application de la loi relative à l'aménagement du quartier "Praille-Acacias-Vernets" du 18 juin 2014 (RaPAV) 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 (art.8 al.1 RaPAV).*" (nous soulignons)

Certes le PLQ Acacias 1 reste pour partie hypothétique vu son étalement temporel. Mais - avec ses précisions - il nous place dans la situation que nous venons de souligner.

Le moment est propice pour qu'une "meilleure solution d'ensemble" soit recherchée.

Par ailleurs, parmi les "nouvelles tâches" qui se présentent, on peut songer au poids grandissant de l'urgence climatique (Neutralité carbone en 2050). Fondamentalement il s'agit de concevoir un **quartier de qualité**, surtout lorsqu'il atteint une taille équivalente à la moitié des Eaux-Vives.

En conséquence, la "Carte des grands équilibres (densité et affectations)" peut et doit être affinée. Ce qui fut le cas en 2018 sur le point spécifique de la proportion emplois-logement sans entrée en matière par contre sur les surfaces (SBP) envisagées. Aujourd'hui il devient nécessaire d'aborder d'autres problématiques de manière plus précise, notamment la densité et les répartitions des affectations : équipements publics, diminution des activités (bureaux) au profit de l'habitat.

Le large mécontentement sur le projet des Vernets - lequel est critiqué notamment par plusieurs anciens hauts responsables de l'aménagement et des sites du Canton - illustre qu'il importe de réfléchir aux propositions d'aménagement avant leur conclusion dans des projets d'architecture.

2.4 PARTICIPATION : L'EXEMPLE DE BÂLE-VILLE

En 2008, l'architecte-urbaniste et professeur Carl Fingerhuth - qui fut architecte cantonal du canton de Bâle - donnait son avis sur le Masterplan du PAV.²

Le rapport indique que C. Fingerhuth " *s'était (déjà) élevé contre le fait que, sur un plan global, l'accent était trop mis sur l'élément de développement économique, la valorisation souhaitée des terrains, sans réfléchir suffisamment au potentiel social et culturel des espaces.*" (...).

" S'agissant de la **concertation**, M. Fingerhuth cite l'exemple de Bâle, projet du quartier de la Gare, pour lequel il avait été institué le principe de la **rédaction d'un rapport produit tous les 4/5 mois**, que chaque citoyen pouvait commander.

Ce document faisait régulièrement le point sur l'état d'avancement des études, thématiques et/ou sectorielles, et **sa parution était suivie dans les trois semaines d'une séance d'information publique** à l'occasion de laquelle le responsable du projet commentait le contenu du rapport et répondait aux questions (...). Le rapport suivant comportait une partie consacrée à la formalisation des réponses apportées aux questions posées (...).

Les projets de développement de l'ampleur du PAV ne doivent pas être vendus, mais résulter de dialogues à plusieurs niveaux." (nous soulignons).

Quelle différence vertigineuse avec les processus mis en oeuvre à Genève et surtout avec ceux qui n'ont pas été suivis ! Mais nous gardons l'espoir que le futur sera plus convaincant et inclusif.

2.5 LE PLQ : UN INSTRUMENT ADAPTÉ ?

Dans le cas du PAV et singulièrement du PLQ Acacias 1, les autorités annoncent elles-mêmes que la mutation prendra beaucoup de temps car il ne s'agit pas d'une friche industrielle.

On se demande pourquoi reprendre les outils de la ville moderne - le PLQ, plan localisé de quartier - mis au point en lien avec la zone de développement. Alors qu'il aurait précisément fallu innover : imaginer une charte, un plan de quartier assorti d'un règlement, etc. qui permettent de faire cohabiter les programmes, les bâtiments (anciens et nouveaux).

Quitte à ajouter rapidement les secteurs des premières phases de construction sous forme de PLQ. Dans ce cas, si nous suivons les étapes de réalisation mentionnées, les aires A, B, C, D et E. A l'instar de l'espace Ternier qui fait l'objet d'un PLQ distinctif, sans raisons explicites pour ce que nous avons pu examiner.

² Rapport " La Ville en Arve", Groupe PAV, 01.05.2008

Un plan directeur de quartier et ses annexes offre plusieurs avantages décisifs :

1. Il met l'accent sur les éléments essentiels du quartier, notamment les besoins (réservations évent.) pour les équipements - bâtiments et espaces libres - et la structuration globale du quartier.
2. Il permet une adaptabilité temporelle souple : libération des parcelles, évolution des affectations (logements à la place d'activités par ex.), intégration de nouvelles thématiques, bilans (positifs et négatifs) des réalisations effectuées, corrections, etc.
3. Les études localisées deviennent plus adéquates : ombres-ensoleillement par ex.
4. Il ouvre le débat démocratique grâce à l'examen de PLQ plus précis. Nous ne reviendrons pas sur le déficit démocratique inhérent au type de PLQ proposé ici. Mais quel objectif le DT se fixe-t-il en la matière ? Le communiqué de presse cité plus haut semble explicite.

2.6 PLQ-PAV ET LCI

Le projet de PLQ s'appuie de plus sur la suppression de certains articles de la LCI parfaitement contradictoires avec une bonne habitabilité : vues droites par exemple. Nous y reviendrons plus loin.

2.7 POUR UNE DENSIFICATION QUALITATIVE

A. Hodgers a récemment rappelé que l'exécutif veut privilégier " la ville dense, des courtes distances et des espaces verts, où l'essentiel des besoins quotidiens sont satisfaits à proximité ".

Nous partageons ce point de vue pour autant qu'il respecte qualitativement ces objectifs qui doivent se révéler doublement durables : en termes de croissance respectueuse de l'environnement social et naturel ET aptes à s'inscrire valablement pour les décennies à venir en termes d'habitabilité.

Les terrains du PLQ Acacias 1 restent majoritairement aux mains de l'Etat et, pour le reste, de la CPEG. L'objectif doit donc viser à créer un **ensemble exemplaire** à tous points de vue.

La densité urbaine peut échapper ici à la logique de la rentabilité maximale. C'est sur cette base que vont s'appuyer les remarques qui suivent.

L'urgence de construire des logements - qui représentent ici 70% des surfaces - est réelle.³ Mais elle doit tenir compte du fait que ce quartier va perdurer au-delà du siècle et qu'il s'agit d'offrir d'excellentes qualités d'habitat en milieu urbain. La quantité des surfaces d'activités doit viser les mêmes objectifs.

Faut-il rappeler que les quartiers urbains denses officiellement évoqués - Pâquis, Eaux-Vives notamment - sont largement issus de **l'urbanisme spéculatif du 19^{ème} siècle**, poursuivi par les démolitions-reconstructions-surélévations du 20^{ème} et 21^{ème} siècle ?

Ils connaissent des conditions d'habitat souvent problématiques : cours et rues étroites, mauvais ensoleillement, places urbaines étriquées, surchauffe estivale, manque d'arbres et d'espaces verts internes, bruit dans les cours, etc.

Par contre ils disposent d'espaces publics majeurs à proximité immédiate : parcs publics exceptionnels, très vastes quais et plages au bord du lac. S'ajoutent des commerces variés, de nombreux lieux conviviaux et leurs terrasses. Des différences très importantes avec le PAV, malgré la Promenade et le Grand Parc (voir plus loin).

³ Nous estimons inacceptable la trop forte disproportion entre les densités du PAV et celles des quartiers de la proche périphérie : Communaux d'Ambilly (IUS =1.0), Grands-Esserts (1.1), Les Vergers (1.2).

3. LES ASPECTS INTÉRESSANTS DU PLQ...ET LEURS LIMITES

3.1 LE COURS D'EAU

La décision de mettre à ciel ouvert l'Aire et la Drize au sein du quartier constitue un atout urbain indéniable. Elle était semble-t-il nécessaire si l'on en croit le Rapport d'impact sur l'environnement 1^{ère} étape (p.11), citant un autre rapport de 2016 : il existe un risque important de surcharge de ces deux cours d'eau canalisés.

Par contre le terme très emphatique de "rivière"⁴ ne rend pas compte de la réalité. Le débit moyen de ces 2 cours d'eau (1.2 m³/sec.) ne crée pas une rivière : Aire = 0.9 m³/sec, Drize = 0.4 m³/sec. A titre de comparaison : Seymaz = 0.4 m³/sec. ; Arve = 79 m³/sec. (crue décennale = 700 m³/sec.).

D'ailleurs les coupes figurant dans le Rapport explicatif indiquent une profondeur d'eau de 50 cm. Le **rafraîchissement restera donc limité**, avec une eau tiédie, mais l'intérêt urbain subsiste.

Nous regrettons par contre - mais cela sort du cadre de ce PLQ - que la jonction avec l'Arve se fasse au détriment de la piscine à ciel ouvert existante si cette décision devait être confirmée.

Et nous expliquerons plus loin que le terme "Parc linéaire" n'est pas adéquat car de très nombreuses fonctions que doit assurer un parc ne se révèlent pas possibles.

3.2 LA CIRCULATION

La restriction de la circulation motorisée au sein du PLQ reste un point positif.

Mais ce "quartier libéré des voitures" accepte 0,5 voitures/logement : c'est déjà le cas en ville de Genève et aux Vernets. Il s'agit d'une demi-mesure dans les circonstances environnementales actuelles comme futures, d'autant plus que la desserte en TC est excellente.

Il génère des sinistres ruelles d'accès (voir page suivante) dans les secteurs parallèles à la route des Jeunes. D'autre part le PLQ maintient durablement le parcage de véhicules dans l'aire O (garage de la rue Dussaud). Enfin il fige dans l'aire N voisine un immense bâtiment "bas" (hauteur d'env. 8 m) destiné, semble-t-il, à des véhicules, "propres" bien entendu.

Nous reviendrons sur certains sujets et nous évoquerons d'autres aspects problématiques, par exemple l'inadéquation entre la surface de la "Place du Marché" et la large voie qui la borde.

3.3 LES PARKINGS

Le paradoxe de ce quartier est qu'il commence par construire 2 parkings !

Aux Vernets (252 places sur les 925 places totales). A la Route des Jeunes : 871 places (secteur D) et 271 places (aires A, B, C) soit 1'142 places dont une partie en souterrain.

De plus nous arrivons à un total général de places de stationnement voitures de 1'498 et non de 1'333 comme indiqué dans le Règlement. En effet s'ajoutent aux 2 chiffres précédents (252+1'142), 41 places de l'aire I, 63 places des parcelles N^{os} 2459 et 4090, donc 1'498. Cette augmentation ne bouleverse pas la donne : elle demeure de toute façon trop élevée et sans vision prospective.

⁴ Faut-il partager l'avis de la Prof. et Dr. en droit Anne-Cécile Robert : " *Les "mots" n'ont plus de sens ; le recours aux éléments de langage constitue la forme achevée d'un mépris consommé pour la vérité.* " ?
Le Courrier, 7 mai 2021.

LE PARKING ROUTE DES JEUNES

S'il faut faire écran au bruit de la route, le meilleur moyen à court terme consiste à diminuer à la fois la vitesse et le flux routier : comme pour toute la ville, il faut réduire l'emprise des chaussées (cf l'initiative "Climat urbain").

Ce parking n'inclut aucune vision anticipatrice. Cette artère, chantier d'avant-guerre, est un des seuls segments confirmés dans un volumineux rapport officiel de 1948⁵ où l'ingénieur Biermann couvrait Ville et Canton d'autoroutes et d'échangeurs.

Que devra devenir la Route des Jeunes dans un proche futur (20-30 ans) ? Au lieu d'une autoroute urbaine : un **boulevard urbain**, soit une artère étroite, avec une promenade plantée d'arbres, des activités et des habitations. Il est impératif de mener ce projet à terme au plus vite.

PROPOSITION

Le parking Route des Jeunes doit intégrer une **réversibilité permettant des activités** (artisanales par ex.) : **vides d'étages de 260-300 cm** dès le rez-de-chaussée. Le nombre inférieur de places correspondra au taux souhaitable de motorisation. Cette transformation pourrait d'ailleurs s'effectuer par étapes.

LES DESSERTES CÔTÉ ROUTE DES JEUNES

Il faut mentionner les ruelles déprimantes de 7.5 m. de large env., situées entre les aires D2 et D3-D4. Les 2 segments de 58 m, quasiment toujours à l'ombre, s'intercalent entre :

- a) Côté route des Jeunes : le parking, hauteur 19 m. surélevé à 26 m. le long de la route,
- b) Côté sud -est (promenade) : sur ce point le PLQ indique deux aires (D3-D4) continues : 44 m. de haut (R+13) et de 58 m. de long. Si l'on se fie à l'image indicative - qui a fixé les droits à bâtir - ces 2 aires contiendront chacune deux immeubles-barres hauts de 44 m. et une "galette" (construction basse) haute de 8 m. ou plus, le PLQ n'indiquant aucun plafond.

Le segment de la ruelle situé au nord reste à peine mieux résolu : largeur de 14 m. Il bute contre la galette de l'aire A2 dont le PLQ ne détermine à nouveau pas la hauteur (10 m. dans l'image indicative). Cette aire peut s'élever jusqu'à 85 m, moyennant les limites des droits à bâtir.

Cette étroite ruelle de 252 m. de long (au bas mot), bordée de bâtiments hauts et sans vie, se révèle indigne de l'urbanisme contemporain. Elle s'assimile plutôt à des "espaces arrière" désolants. Sur quoi son horizon bloqué, en direction du nord, débouchera-t-il : une entrée de parking, une galette commerciale ? Elle n'est pas "sauvée" par les espaces intercalaires s'ouvrant sur la promenade : deux (24 et 28 m. de large) sont "majoritairement végétaux" (le PLQ reste prudent) ; le 3^{ème}, le principal, "majoritairement minéral". Mais tous abritent au total 6 parkings souterrains pour les 2-roues motorisés.

Il est prévu une perméabilité permettant de connecter la Promenade et la route des Jeunes. Intention louable. Mais cela devrait au contraire **renforcer un traitement correct de cette ruelle**.

Il s'agit là d'une des raisons qui nous pousse à proposer un traitement alternatif : la diminution radicale de la surface des trois galettes d'env. 1'000 m² chacune pour créer des lieux ouverts et vivants (voir plus loin : chapitre 5, "les galettes").

⁵ "Rapport général de la commission d'étude pour le développement de Genève", DTP, Genève, 1948.

LE PARKING DES VERNETS

Ses conséquences urbanistiques sont déplorables, à tel point que le PLQ Acacias 1 cherche à ne pas les répéter...tout en les maintenant aux Vernets : suppression de centaines de m² de pleine terre et donc d'une arborisation de haute taille, barrage dans la nappe souterraine de l'Arve.

Il nous paraît qu'il est encore temps de penser à un garage-silo aux abords de la rue Dussaud. Celui-ci devrait être reconvertible à terme en logements et/ou en surfaces artisanales.

3.4 L'ARBORISATION

Nous nous réjouissons que le PLQ prévoie une quantité importante d'arbres plantés en pleine terre : 500 semble-t-il, dont certains d'importance. Soit - pour un quartier qui va accueillir environ 7'500 personnes (voir page suivante) - **un arbre pour 15 habitants**. L'effort ne se révèle pas colossal.

Nous reviendrons plus loin (point 4.3) sur un des grands absents du PLQ : un généreux parc public de proximité, intergénérationnel, apte à remplir des besoins essentiels du quartier non satisfaits par la Promenade linéaire.

L'intérieur du périmètre comprend un certain nombre d'arbres tous indiqués comme "arbres pouvant être abattus" dans une annexe du PLQ. La couleur jaune indique leur élimination.

Il faut indiquer clairement dans le PLQ **lesquels seront maintenus ou abattus**, selon les légendes usuelles des PLQ. Leurs photos doivent figurer dans le Rapport d'impact environnemental avec l'appréciation de leurs qualités.

Certains font partie de la catégorie floue susmentionnée alors qu'il est clairement possible de les conserver : par exemple sur les côtés du bâtiment P "Articom" des frères Honegger.

Le long de la route des Acacias, nous avons dénombré :

- 60 arbres existants, en alignement légèrement irrégulier,
- 17 arbres mentionnés comme "pouvant être abattus" dans le PLQ (nombre difficile à déterminer par manque de clarté graphique).

Nous nous interrogeons : quel est l'abattage réellement prévu , y compris à la route des Acacias ?

4. ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

4.1 LE NOMBRE D'HABITANTS

Il importe de le rappeler :

- 2'450 logements : environ **5'400 habitants dont 2-2'500 enfants et jeunes.**
- 105'000 m² de surfaces d'activités dont 74'400 nouvelles : au minimum **2'000 emplois.**
- **Un total, à terme, d'environ 7'500 personnes.**

Les équipements comme les espaces publics doivent répondre aux besoins de toutes les catégories cette population en tant que priorité absolue.

4.2 L'ÉCOLE ET LA CRÈCHE

L'ÉCOLE (AIRE E)

Terrain réservé : max. 6'500 m² ; bonne localisation : tranquillité, proximité de la promenade.
Gabarit 12 m = **R+2** étages sur rez (approprié).

Emprise au sol (selon image indicative) : env. 2'500 m². Pas terrain de sport dessiné.

Surface totale de plancher de l'école (image) : env. 7'500 m². Après déduction du préau couvert : **7'200 m²** env.

Comparaisons :

- Chandieu : **R+3. Surface du terrain : 10'860 m²**
16 classes avec piscine (peut-être superflue ici) mais préau en partie sur le toit
Surface d'espace libre/élève : 21 m².
- Libellules : **R+2** pavillonnaire. **Surface du terrain : env. 16'000 m²**
24 classes : 440 élèves ; crèche : 157 places

La surface de terrain est donc insuffisante pour un groupe de 16 classes, a fortiori de 24 classes comme annoncé. Elle est semblable à la surface aux Vernets, sous-dimensionnée.
De plus le bâtiment scolaire figurant dans l'image - le problème reste entier avec d'autres implantations - est beaucoup trop proche des immeubles prévus sur le solde de l'aire E : 10 m.

Sa réalisation dans le phasage indiqué (Rapport explicatif p. 69) reste incompréhensible. Prévues en toute logique en phase 2, elle devrait s'effectuer avant celle des immeubles de l'aire E (phase 3), soit avec la présence contigüe du garage Ford-Peugeot.

LA CRÈCHE

Prévues dans les 4'000 m² d'équipements publics sans autre précision.

On sait les problèmes des crèches placées au rez des immeubles : espaces intérieurs fragmentés, jardins placés dans les cours (option refusée aux Vernets) qui créent une gêne réelle pour certains habitants. Il ne faut pas oublier les personnes qui travaillent de nuit ou très tard, la quiétude nécessaire pour des personnes âgées ou malades, etc.

Solution largement préférable : **un bâtiment indépendant** (Geisendorf, Châteaubriand) avec un jardin adéquat, ne causant pas de perturbations sonores ou les minimisant fortement.

PROPOSITION

Il est donc indispensable de disposer d'une superficie supérieure pour l'école et la crèche.
Superficie complète de l'aire E = env. 16'000 m².

On peut envisager qu'une portion de l'aire permette un bâtiment linéaire (épaisseur 16 m.) d'une surface au sol d'env. 3'000 m², plus le passage public prévu de 5 m; soit un total d'env. 3'700 m². Ceci laisse **une surface d'env. 12'000 m² qui semble minimale mais acceptable pour la crèche et un groupe de 16 à 24 classes** (avec une réalisation en 2 étapes éventuellement). L'équipement public social prévu au rez de l'immeuble d'habitation peut être maintenu.

4.3 LES ESPACES PUBLICS

L'ESPACE TERNIER

Le terrain libre disponible est très étroit et restreint : env. 2'000 m², largeur moyenne de 19 m. Il ne peut s'agir du parc du quartier. Il suffit de comparer avec les 8'700 m² du Parc des Acacias renommé "Eglantyne Jebb" qui sera de plus surchargé : projet des Vernets, UBS-Acacias.

Il restera en permanence exposé au bruit de la route des Acacias et dans l'ombre l'après-midi : immeuble de 29 m. au sud-ouest selon le PLQ, représenté un peu plus bas dans l'image (toujours) indicative. Nous en reparlons au point 5.7.

LE PARC DE PROXIMITÉ

L'appellation "Parc Linéaire" ne correspond pas à la réalité : le terme (noble !) de Promenade se révèle plus approprié.

En effet, cette Promenade au bord du cours d'eau **ne peut pas jouer le rôle d'un parc**. Toutes les activités réclamant un large espace sont impossibles : jeux de ballon, jeux aériens (freesbee, badmington,...), pétanque, etc.... Alors qu'un parc doit accueillir une vaste gamme de loisirs informels.

Le cours d'eau se situe à 3 m. en contrebas de la chaussée.⁶ Hors la surface de circulation / promenade, la largeur de la partie "Espace parc/végétal" est limitée à 12 m. avec une légère pente et de nombreux arbres. Elle est bordée par les voies avec une mobilité douce pouvant rouler jusqu'à plus de 40 km/h. De l'autre côté la forte pente (3 m) en gradins empêche l'accès vers l'eau pour les PMR, les personnes âgées et les familles avec des petits enfants, etc.

Ce qui ne diminue pas l'intérêt de ce lieu. Il joue un rôle différent et complémentaire.

Les cœurs d'îlot, "destinés prioritairement aux usagers des bâtiments qui les bordent" (art.9.1 du Règlement), ne peuvent remplir toutes ces fonctions vu la présence bienvenue d'arbres en pleine terre. Se posent les questions du bruit, de la résonance des façades, de la rareté d'emplacements en sol dur (vélos, trottinettes), etc.

Le Grand Parc (à l'emplacement de M-Parc) n'est pas situé "à 5 minutes à pied". Il est nettement plus distant pour tous et bien davantage encore pour des parents avec enfants, les PMR, etc.

⁶ Rapport explicatif, page 50 : coupe entre les aires D et G.

Un concours international n'y fera rien : la faisabilité n'est pas assurée, encore moins à court terme. Un montant de 300 mio a été évoqué. La Migros y gère notamment un centre commercial très attractif dans un bâtiment récent. Le DT parle déjà d'un "parc puzzle", par morceaux donc.

Il est donc nécessaire, vu le nombre d'habitants, d'enfants et d'emplois dans le périmètre, de créer un parc de proximité intergénérationnel semblable aux parcs de ce type. D'autant plus que les opérations du PLQ Acacias 1 en bordure de la Route des Jeunes peuvent démarrer rapidement. Exemples de parcs de quartier à la Jonction : Gourgas et Baud-Bovy. Ils demeurent indispensables malgré la proximité immédiate de l'imposante Plaine de Plainpalais.

La dimension du parc, en raison du réchauffement climatique, reste cruciale. Un récent rapport fédéral⁷ indique qu'il importe de créer des parcs arborés d'une surface de 10'000 m² minimum pour assurer des îlots de fraîcheur.

LA PLACE PUBLIQUE (DITE " DU MARCHÉ ")

Une place publique est effectivement nécessaire mais celle-ci reste très problématique :

a) Surface insuffisante : env. 1'700 m² non compris la totalité de " l'espace majoritairement végétal " et les voies de circulation. Pas comparable - comme annoncé - avec la Place de la Navigation : 2'800 m² (côtés de 120 m !), hors rue des Pâquis. Avec le prolongement piétonnier rue du Léman-Plantamour : +1'560 m² ; total = 4'360 m² fonctionnant comme une place publique.

Une place trop restreinte même avec des empiétements sur la rue (avec la totalité de la rue : +1'200 m²) et l'espace végétalisé adjacent. Mais la présence d'une large voie de circulation à faible trafic limite de fait l'usage public.

b) Ombres portées très importantes durant la plupart de l'année, d'où une fois encore l'importance d'une étude complète sur cette question :

- au sud-est (soleil de matinée) : hauteur du bâtiment I = 58 m, largeur = 28 m (PLQ = 34 m),
- au sud-ouest (soleil de l'après-midi) : bâtiment G2 = 29 m. de haut.

c) Plusieurs grands arbres dessinés dans l'image indicative restent illusoire. Raison : l'emprise d'un parking souterrain sur la place, côté aire I, sur une distance depuis les façades de 8 à 10 m.

PROPOSITION : UN PARC DE QUARTIER & UNE PLACE

Attribuer un espace suffisant pour une place et un parc publics adéquats, comprenant :

- la place existante augmentée de l'espace majoritairement végétal,
- un parc de 10'000 m² minimum équivalent au parc Baud-Bovy (10'000 m² avec des abords de 3'000 m²).

Un lieu bien arboré où les cris des enfants comme les activités réclamant un large espace libre auront droit de cité. Il convient pour une fontaine-bassin toujours très appréciée (cf Tours de Carouge), voire un grand abri couvert multifonctionnel : musique, spectacles, jeux,....

⁷ "Quand la ville surchauffe", Office fédéral de l'environnement, 2018. Ce rapport établit les "Bases pour un développement urbain adapté aux changements climatiques".

Un autre rapport (2017) s'attache à 31 projets pilotes sur l'adaptation aux changements climatiques. On est très loin des Acacias...et des Vernets.

Sur la base du PLQ, il serait par exemple envisageable d'élargir très fortement le passage prévu entre les aires G1 et G2 pour dégager - par emprise sur G1 et/ou G2 - l'espace d'un généreux parc de quartier en lien avec la place.

Ceci réduirait aussi le front bâti situé à l'est du cours d'eau grâce à des bâtiments perpendiculaires renforçant la perméabilité entre la Promenade linéaire et la partie centrale du quartier.

4.4 L'AUGMENTATION DE LA CANOPÉE

Nous nous référons au très intéressant rapport " *Stratégie cantonale d'arborisation de l'aire urbaine de Genève* ", DT- OCAN / Service du paysage et des forêts, 2021 (version PowerPoint).

Il mentionne notamment différents objectifs :

- *garantir un taux de canopée élevé dans les secteurs de densification élevée* (p.18),
- *viser 30% de taux d'arborisation dans les tissus urbains* (p.21),
- d'installer des " *Projets initiatives de nouvelles pratiques : (...) projet d'atténuation de l'îlot de chaleur et création d'oasis de fraîcheur* " (p.27).

Les propositions ci-dessus participent puissamment aux buts visés. Ainsi la canopée peut - et doit - encore être augmentée dans le PLQ indépendamment des nécessités et des usages sociaux.

Raison supplémentaire pour créer, en plus des propositions positives du PLQ :

- un espace vert généreux dans le périmètre de la crèche et du groupe scolaire,⁸
- un vrai parc de quartier intergénérationnel
- des plantations additionnelles pour arriver au **ratio minimum d'un arbre / 10 personnes**.

Et pour viser également d'autres objectifs (voir plus loin) :

- des îlots construits plus ouverts : augmentation des espaces verts et de la ventilation naturelle pour lutter contre les effets d'îlots de chaleur. A défaut, ceux-ci sont encore amplifiés par la restitution nocturne de la chaleur emmagasinée dans les façades et les dalles de balcons.
- une forte diminution de la surface des "galettes" (constructions basses) prévues dans le PLQ.

4.5 LES MARQUISES SUR TROTTOIRS

Le Règlement n'indique rien à ce sujet.⁹

Les marquises - comme les portiques - se révèlent très utiles. Elles protègent des pluies et de la canicule aggravées par le réchauffement climatique. Elles limitent le bruit dans les étages des bâtiments de logement lorsque ceux-ci abritent des activités bruyantes au rez. Elles confèrent une intimité supplémentaire aux appartements des étages inférieurs par rapport à la rue.

Elles constituent ainsi un dispositif parfaitement approprié à la "ville passante".

Cela suppose une vision globale et ne peut être laissé à l'action ponctuelle : la continuité importe.

PROPOSITION

Introduire dans le Règlement des larges marquises continues dans les lieux adéquats.

⁸ Cf p.19 du rapport précité : cas de l'école R. Uldry

⁹ à l'exception du passage demandé sous les bâtiments C2, D3 et D4, hélas non continu (cf plus loin).

5. QUEL QUARTIER URBAIN ?

5.1 DIVERSITÉ OU DÉSORDRE ?

La diversité morphologique ne doit pas devenir le paravent d'une sur-densification. L'histoire de l'urbanisme enseigne que l'homogénéité globale des gabarits d'une ville n'est pas synonyme de banalité. On peut se référer :

- à l'ensemble de la ville de Genève, et tout particulièrement à ses quartiers fauyistes,
- au Vieux-Carouge,
- aux milliers d'hectares de l'urbanisme haussmannien, au plan de Berlage (Amsterdam), à celui de Cerda (Barcelone), etc.

La possibilité existe bien sûr de rechercher une plus grande diversité des gabarits. C'est dans l'air du temps ; son fondement réside en fait dans une rente foncière maximisée. Mais faut-il pour autant verser dans l'incohérence et l'irrespect vis-à-vis des constructions des quartiers adjacents dont les gabarits de l'Etoile n'offrent pas la seule référence ? Et proposer des dégagements insuffisants entre les bâtiments, d'autant moins pertinents avec des gabarits de (très) grandes hauteurs ?

Comment affirmer faire une "nouvelle" Genève dans "l'idée de continuer la ville-centre existante : Jonction, Plainpalais, Noirettes" (Rapport explicatif p.23) alors que l'on "introduit trois plafonds urbains" : un tissu "générique" de 29 à 44 m, des "maisons-hautes" de 58 m. et des "immeubles-tours" de 85 m. ou plus ?

La Genève existante présente un velum homogène à 21-24 m. à de rares exceptions.¹⁰

1^{ER} EXEMPLE : LE GABARIT DE 44 M.

Il permet 5 à 7 étages supplémentaires par rapport au gabarit ordinaire de la 2^{ème} zone (art. 23 LCI). Celui-ci est fixé à 24 m. Il peut être porté à 30 m. "afin de permettre la construction de logements supplémentaires". Il est vrai que la loi PAV (n° 10788, art. 3, al.1) s'est affranchie de nombreuses règles de la LCI.

La hauteur de 44 m. dans ce PLQ ne relève pas d'une évaluation de ses conséquences en termes d'ombres et d'ensoleillement (cf aires C2, D3, D4 parallèles à la route des Jeunes) et/ou d'un dessein urbanistique : traitement de la route des Acacias ou de l'aire N (Marziano-Wyss-rte des Acacias) par exemple. Il n'est que le produit du maximum d'étages possible pour éviter une inflation des mesures anti-feu : un dessein comptable bien éloigné d'une recherche d'habitabilité correcte.

La hauteur de 44 m. est analogue avec celle des Tours de Carouge. Mais la comparaison s'arrête là.

A Carouge, des distances importantes entre bâtiments, des édifices bas pour les équipements, d'importants espaces de verdure arborés et continus au pied des tours, une large place avec une imposante fontaine, un subtil mélange d'activités et logements dans les immeubles, des rez-de-chaussée éclairés naturellement, en contact avec l'extérieur.

A proximité immédiate, une large promenade tranquille - le Boulevard des Promenades - densément plantée au bord d'un segment de canal. Une vraie réussite.

¹⁰ Dans un texte important, "Le territoire comme palimpseste", l'urbaniste genevois André Corboz exposait comment les villes historiques se construisaient progressivement, par substitution-évolution-transformation. Mais toujours à partir d'un substrat – la trilogie réseau-parcellaire-bâti – jamais sur une table-rase. Les Vernets : table rase. Ici un parcellaire totalement remanié à la fin des années '50 que l'on violente avec des gabarits souvent disproportionnés.

PROPOSITION

Vérifier l'impact du gabarit de 44 m. en termes d'ombres et d'ensoleillement.

2^{ÈME} EXEMPLE : LA ROUTE DES ACACIAS

Dans le PLQ, cette artère offre un exemple de multiplicité anarchique et peu respectueuse d'un ensemble urbain.

Côté sud-est, des gabarits de 21 à 29 m. jusqu'à la tour Pictet et l'Etoile. Les bâtiments actuellement inférieurs à 21 m. seront à terme vraisemblablement surélevés ou reconstruits au gabarit maximum de la zone (30 m.).

En face côté nord-ouest (le PLQ), des gabarits depuis l'Arve de 21, 13, 44, 29, - oublions les maisonnettes -, 58 m, puis plus hauts.

La couture avec le tissu existant, la cohérence de cette voie importante ne conviennent pas.

La Commission cantonale d'urbanisme, dans ses 2 premiers préavis, l'avait souligné. La Ville de Genève semble s'interroger.

PROPOSITION : ROUTE DES ACACIAS

Gabarits le long de la route limités à 29 mètres. Revoir certaines distances entre bâtiments.

Nous nous appuyons sur plusieurs considérations :

1. Le long du continuum de cette artère, il est opportun de créer une image claire, non désordonnée, du nouveau quartier en accord avec la partie opposée (côté est).

2. **Aire N** : le PLQ permet un front bâti d'une longueur de 140 m. et d'une hauteur de 44 m. situé au bord sud de 2 bâtiments conservés :

- la halle Perrot-Duval (hauteur de la structure externe côté Dussaud = 13 m.)
- l'immeuble Arti-Com des frères Honegger (hauteur = 22 m).

Ce front de 44 m. de haut - fortement diminué dans l'image indicative - s'allonge dans le PLQ jusqu'à la route des Acacias avec un bâtiment dont l'épaisseur peut atteindre 24 m. Les droits à bâtir sont plus limités mais n'empêchent pas cette hypothèse.

S'ajoute une galette continue monofonctionnelle, haute de 8 m (?), non attractive pour les passants.

L'étroite rue Wyss y gagne-t-elle en termes de paysage urbain même avec une image qui indique un bâtiment de 44 m. de haut et long "seulement" de 72 m ? Le contraste des gabarits avec le bâtiment conservé est-il adéquat : comment justifier cette hauteur de 44 m. à côté d'une halle de 13 m. max. ? Faut-il abandonner définitivement la traversée de cette aire ? Un bâtiment haut de 44 m. est-il pertinent en bordure de la route des Acacias ? Nous sommes de l'avis contraire.

3. **Bâtiments H1 et I** : aucun document n'offre la démonstration de l'impact de ces immeubles - hauteur de 58 m, le double de la hauteur maximale de la 2^{ème} zone -, notamment au regard des **ombres portées sur les espaces publics** et surtout sur les immeubles de logement très proches. Cette analyse aurait dû conduire à diminuer fortement la hauteur de ces bâtiments prévus pour des activités.

L'espace qui les sépare de l'immeuble de logement H2 parallèle à la route des Acacias est ridiculement étroit dans le PLQ :

- 8.5 m. côté H1 (distance maintenue dans l'image indicative)
- 12 m. côté aire I (portés à 19 m. dans l'image).

Vérification faite, les images des bâtiments de l'aire H et I correspondent aux droits à bâtir. La distance entre Sicli et H1 (25 m. dans l'image, 23 m. dans le PLQ) est déjà faible vu la présence du "Parc linéaire". La marge pour élargir cet espace de 8.5 m. reste minime. Où réside la pertinence de cette venelle située entre ces bâtiments hauts de 58 m. et de 29 m ?

Par ailleurs l'amorce du "Parc linéaire" commence trop timidement côté Acacias : il lui faudrait une ampleur soutenant la comparaison à celle qui suit dans cette Promenade.

Cette portion du PLQ, y compris la largeur spatiale à l'endroit de la ré-apparition de la Drize, doit être revue.

5.2 UNE IMAGE INDICATIVE TROMPEUSE

L'image indicative, comme son nom l'indique, ne constitue pas une projection fidèle du futur. Néanmoins il nous a été affirmé que les droits à bâtir ont été calculés d'après cette image. Ils seront vraisemblablement exploités à leur maximum.

Nous avons mentionné **certains aspects trompeurs de l'image indicative** et des illustrations du Rapport explicatif. Ils gomment des possibilités offertes par le PLQ que l'image préfère passer sous silence. Cas flagrants : le groupe scolaire, l'aire N (Marziano-Wyss), la réduction de la hauteur d'une grande partie des immeubles, les ombres indiquées dans les plans, présence d'espaces verts quand le PLQ indique des galettes (A2-C2), grands arbres sur des galettes ou des parkings, etc.

5.3 OMBRES ET ENSOLEILLEMENT

Le DT nous a bien précisé : seule une étude visant à préserver le minimum d'ensoleillement légal pour les rares propriétaires voisins a été effectuée. Le volumineux "Rapport d'impact sur l'environnement 1^{ère} étape" (386 p.) ne mentionne que cette problématique juridique. Le paragraphe "étude de l'ensoleillement" se réduit à 5 lignes (p.16) !

Comment justifier un tel écart avec les questions qui vont fortement impacter le futur : îlots de chaleur ou manque d'ensoleillement naturels ; qualités d'habitabilité, notamment la luminosité ?

Rappelons que l'ensoleillement - s'il doit être contrecarré en été (protection solaire, ventilation et rafraîchissement naturels,...) - apporte à d'autres saisons un gain énergétique appréciable : lumière naturelle, énergie passive. Bénéficier d'un large balcon ensoleillé au printemps-automne (à tout le moins) relève d'un confort minimal.

Le DT nous contraint donc à nous contenter, pour la totalité du quartier, d'une feuille A4 transmise par le DT à notre demande qui illustre avec 3 images microscopiques la situation un 1^{er} mai à 3 heures différentes. S'ajoute une déclaration verbale indiquant que ce sujet - conjointement avec d'autres - a été longuement étudié et pris en compte. Sans compter le " Rapport explicatif " qui précise (p. 59) : " les critères de qualité de vie, d'habitabilité et d'ensoleillement à l'intérieur du quartier ont été évalués et analysés avec soin. " On n'est jamais mieux servi que par soi-même...

Si cela fut le cas, pourquoi ne pas faire figurer ces études d'ensoleillement dans le Rapport explicatif ? Mais cette question suppose peut-être que la réponse est évidente. Quelle immense disproportion avec les longues et minutieuses précisions du PLQ sur le parage !

Pourtant l'exemple des Vernets illustre les problèmes - en termes d'habitabilité des logements, des espaces et des équipements publics - lorsque les conséquences des ombres et de l'ensoleillement des ombres ne sont pas anticipées. De plus ce sont toujours les étages inférieurs, déjà les moins bien lotis, qui pâtissent le plus.

Les études d'ensoleillement offrent de précieux renseignements lorsqu'elles examinent diverses périodes de l'année avec des heures variées. **Elles doivent faire partie des critères d'appréciation soumis aux tiers** surtout en présence de gabarits élevés : très majoritairement de 29 et 44 m. (= Tours de Carouge). Ceux-ci créent des ombres portées considérables à certaines périodes de l'année, davantage en situation nord-sud, plus encore quand l'ouest est obturé.

Même si la législation n'impose aucune obligation en la matière (sauf vis-à-vis de propriétaires voisins), le **bien-être des habitant.e.s** doit rester une règle fondamentale. Nous ne postulons pas qu'il s'agit du seul critère d'appréciation ni que la totalité des logements doit disposer des conditions maximales. Comme toujours ce sont les pourcentages, les recherches d'optimisation qui comptent. Dans ce cas, ceux-ci restent indiscernables. Il s'agit d'un grave manquement à un critère d'appréciation élémentaire de l'urbanisme qui doit être réparé.

PROPOSITION

a) **Une étude sérieuse d'ensoleillement sur la base des possibilités offertes par le PLQ doit être effectuée et transmise aux tiers.** Bien évidemment, ses conséquences devront être évaluées pour apporter les corrections nécessaires.

b) Les **conditions légales** selon la jurisprudence du TF - applicables à des propriétaires privés - **doivent être appliquées, par égalité de traitement, aux immeubles du PLQ et être intégrées dans le Règlement du PLQ.**

Les locataires logés sur un terrain public (et ceux des immeubles CPEG) ne le méritent pas ? Les exigences ne sont pourtant pas exorbitantes :

- 2 heures d'ensoleillement/jour à l'équinoxe entre 7h30 et 17h30
- 2^{1/2} heures le 8 février (jour moyen d'hiver) entre 8h30 et 16h30.

5.4 LES ESPACES NON CONSTRUIITS

Il n'a pas été possible de vérifier si, comme annoncé, 59% de la surface du PLQ est constituée d'espaces libres. Notons que ces derniers intègrent également les rues, les espaces dits "majoritairement minéraux ou végétalisés", les surfaces pour les pompiers.

L'effort semble louable. Mais le résultat est à peine supérieur au pourcentage (55%) du périmètre de l'ensemble Honegger rue Carl-Vogt - boulevard D'Yvoy.

Il reste inférieur à celui de l'îlot du Mont-Blanc (61%) et de deux îlots Montchoisy de l'arch. Braillard (68%)¹¹. Dans ces cas, les indications sont d'autant plus valables à une échelle de quartier qu'elles n'incluent pas les équipements publics (parc, école) qui augmentent la part des espaces non construits.

Dans les deux exemples précités, la hauteur des bâtiments est de 21 m. **Avec des gabarits plus élevés, donc plus d'habitants, les espaces publics du PLQ devraient atteindre un pourcentage nettement supérieur** pour les accueillir valablement.

¹¹ Cf "Indicateurs morphologiques pour l'aménagement", DTP-UNIGE, 1986. Ces pourcentages intègrent la moitié des artères adjacentes.

Nous avons indiqué plus haut qu'il est judicieux d'augmenter les "vides", en quantité et en qualité, dans certaines aires. Il faut rappeler aussi le manque d'espaces publics essentiels déjà mentionné : école et crèche, parc public. Nous évoquerons la nécessaire perméabilité des espaces plus loin.

5.6 LES ÎLOTS

Les îlots aux angles fermés, même avec des fronts très partiellement interrompus (image indicative), posent d'épineux problèmes¹²:

- la difficulté de résoudre correctement les appartements d'angle - façades sur cour étroites avec des vues croisées - incite à créer des appartements non traversants ; ils sont souvent mal orientés : à l'ombre (nord-est/nord ouest) ou plein soleil (surchauffe estivale),
- les angles sont sources d'ombres portées supplémentaires,
- l'accentuation des résonances,
- la mauvaise circulation de l'air,
- les vues croisées entre appartements,
- la complexification des accès pompiers.

Les surfaces des îlots du PLQ, certes globalement en pleine terre, restent faibles : largement inférieures à celles des Vernets déjà problématiques en termes d'ombres portées avec des gabarits identiques.

Cinq îlots de l'image indicative soulèvent les graves problèmes mentionnés ci-dessus que les interruptions entre bâtiments ne vont pas modifier significativement :

- aires G1-G2 : mais la création d'un parc permet de résoudre l'inadéquation,
- aire L : un seul espace entre bâtiments, large de 11 m (!), alors qu'il borde l'espace Terrier,
- aire K : ombre portée de l'immeuble ponctuel (épaisseur 21 m, hauteur 29 m) sur les autres bâtiments,
- aire N : voir plus loin.

On nous répliquera que l'image n'est qu'indicative, que les concours (etc...). Oui, mais l'image a fixé des droits à bâtir. Sauf à épaissir les bâtiments, leur longueur est déterminée.

Le 20^{ème} siècle - de nombreux exemples antérieurs existent - a développé d'autres types d'îlots. Ceux-ci pallient les défauts précités et facilitent les appartements traversants.

Quelques exemples genevois :

- les îlots aux angles ouverts : squares de Montchoisy (Brillard, Honegger), La Tourelle, le Pommier ; de plus, ils multiplient la double orientation pour les petits logements,
- les îlots aux angles ouverts et entièrement dégagés sur un côté : Allobroges, Carteret-Rosselet-Chouet, un des îlots Montchoisy, Carl-Vogt (parc Baud-Bovy).

PROPOSITION

Il est donc nécessaire, plutôt que de viser une trop forte densité et une morphologie urbaine contraignante, que **l'image indicative soit revue avec des îlots moins fermés**.

Ceci n'empêchera pas que des concurrents d'un concours démontrent que des logements d'angle sont préférables...pour des raisons meilleures que la seule augmentation de densité (SBP).

¹² L'architecte-enseignante Françoise Fromonot clarifie le propos : "*En faisant gonfler les îlots, on les rend plus rentables. (...) Dans ce mélange de barres en îlot et d'espaces verts pris dans des cours, les qualités de l'un et de l'autre s'excluent mutuellement au lieu de se combiner.*" (nous soulignons) Revue "études foncières" n° 157, mai-juin 2012.

Enfin, quelque soit la configuration des îlots, qui restent de petite taille, la question des palliatifs aux nuisances sonores extérieures devrait être évoquée dans le Règlement (voir point 5.12).

PLQ-PAV ET LCI

La loi 10'758 a prévu que de nombreux articles de la LCI ne s'appliquent pas dans le PAV. Notamment les articles 47 et 48 : vues droites (4 m. au moins) et, par analogie, les vues croisées.

Dans les faits, cela signifie que les distances minimales de vue dégagée ou de vues entre voisins deviennent libres. Aux Vernets cela génère des vues libres insuffisantes devant les fenêtres et permet aux voisins de voir dans les logements depuis les paliers, etc.

PROPOSITION

Le Règlement doit indiquer que les **articles LCI 47 et 48 s'appliquent** au PAV Acacias 1 (et, dans un proche futur, Acacias 2)

5.7 LES ESPACES (BEAUCOUP) TROP RESSERRÉS

Nous avons déjà mentionné les aspects conflictuels des bâtiments hauts de la route des Acacias sur les immeubles avoisinants. Les images en perspective aériennes indiquent d'autres cas litigieux qu'il importe d'améliorer.

LA RELATION ENTRE L'ESPACE TERRIER ET LES AIRES L & N

Rappelons que la hauteur des bâtiments de l'îlot L (29 m. dans le PLQ, éventuellement un peu moins à certains endroits) projette une ombre durable les après-midis.

Nous estimons que l'étroit espace libre à disposition - hors bâtiments (pour l'heure privés) - devrait être davantage dégagé : ouvert en direction de l'intérieur de cet îlot. L'image ne propose qu'un étroit passage (11 m) côté Acacias. Nous évoquerons au point 5.9 l'ouverture nécessaire à travers l'aire N.

LES AIRES A-B-C

Les images en perspective aériennes sont accablantes. Les bâtiments A1, B et C1, situés le long de la route des Jeunes sont tous au gabarit de 30 m. Côté est, le bâtiment A1 face à une tour de 85 m. (A2). Puis, avec une distance de 14 m, les autres sont confrontés aux bâtiments de l'aire C2 d'une hauteur de 44 m. L'image indicative indique qu'il serait préférable que les 2 immeubles C2 soient perpendiculaires.

Il reste que ces proximités relèvent d'une démarche d'entassement plutôt que d'une vision urbanistique affinée. A quoi s'ajoute le triste panorama de la ruelle située entre ces bâtiments.

PROPOSITIONS

a) **Réduire les droits à bâtir de l'îlot N** pour permettre une ouverture spatiale avec l'espace Terrier et éviter ses angles fermés.

b) **Revoir l'agrégation des bâtiments des aires A-B-C.**

5.8 DES EXEMPLES INADAPTÉS

La grande majorité des exemples d'habitat illustrés dans le rapport explicatif ne reflètent pas les gabarits du PLQ : Le Bois Habité (Lille), le quartier Vauban, Choisy-le-Roi, Kalkbreite (ZH) abritent des bâtiments R+5 au maximum, voire nettement plus bas.

Pourquoi les montrer sinon pour masquer les réels gabarits prévus dans le PLQ ?

5.9 LES "GALETTES" (constructions basses)

L'image indicative du PLQ multiplie des constructions basses - mais néanmoins hautes de 8 à 10 m. (sans que cela soit toujours précisé : cf aire N3) - entre bâtiments. Alors qu'elles devraient à tout le moins rester l'exception. Elles constituent des espaces mornes, maigrement végétalisés, sans vie.

Il importe de souligner à nouveau que le PLQ reste flou à ce sujet. Nous devons le répéter : dans la mesure où le PLQ ne fixe que les hauteurs maximales, la marge de liberté de conception ne peut être limitée aux droits à bâtir. Les cas ci-dessous le prouvent. Aussi nous demandons que **le PLQ et son règlement donnent les précisions nécessaires, notamment sur les constructions basses**. Sur cette base nous avançons les propositions suivantes.

PROPOSITION : AIRE A2-C2 ET AIRE D3-D4

Supprimer les trois galettes (image indicative) **de 1'000 m² au profit d'espaces publics plantés et animés**. Commerces, restaurants, etc., peuvent prendre place dans des rez élargis mais réduits en plan (débordements ponctuels d'env. 6-8 m.) et sur un niveau (4 m.) à l'image de la Brasserie des Tours de Carouge.

Le retrait des galettes (3 m.) par rapport à la Promenade tel qu'il figure dans l'image n'est pas indiqué dans le PLQ. Il reste de toute façon insuffisant pour un espace public majeur. La création d'espaces ouverts devient largement préférable.

D'autre part, le pertinent passage demandé sous les bâtiments C2, D3 et D4 (côté Promenade) **doit se poursuivre sous le bâtiment A2**, ce que le PLQ n'indique pas clairement.

Les espaces ouverts ainsi créés amplifient et dilatent la Promenade le long du cours d'eau. Ils intègrent une vie sociale, augmentent la végétalisation - en pleine terre cette fois - additionnée d'une arborisation consistante.

Comme nous l'avons déjà indiqué, ils permettent de requalifier la sinistre ruelle parallèle à la route des Jeunes ainsi que les passages indiqués dans le PLQ reliant Promenade et route des Jeunes.

Cette proposition n'exclut pas un éventuel portique couvert et continu, à l'image de celui dû à l'arch. Saugey à l'avenue de Miremont. Grâce à son ouverture spatiale, elle paraît préférable à une galette étroite, continue et perméable, comparable à celle des immeubles Honegger du boulevard Carl-Vogt.

PROPOSITION : AIRE N2-N3

L'îlot N forme un long front continu de 143 m. qui figera cette partie du PLQ. **Un passage à l'air libre - d'une largeur min. de 8 m. - au travers de cette galette doit être envisagé.**

S'il faut absolument maintenir temporairement une activité comme un garage, il est possible d'imaginer un couvert à l'air libre permettant de relier les 2 parties des aires N1 et N2-N3.

Cette option a le mérite de préserver aisément le futur. **Il n'est pas acceptable de figer ce périmètre définitivement.** Ainsi il deviendra possible de relier l'espace Ternier - et la partie sud-ouest du PLQ - avec la halle Perrot-Duval conservée. Il faut espérer que cette dernière deviendra au plus vite un lieu culturel ou festif, idéalement situé, plutôt que d'être "maintenue dans sa destination" (Rapport explicatif p. 66), soit : abriter des voitures... Une "perspective écologique" au ras du bitume.

D'autre part ce passage "toute hauteur" permet de **fragmenter intégralement le bâtiment-barre N2** long de 143 m. Ce que l'image indicative suggère partiellement (pas dans la galette !) mais que le PLQ n'exige pas. La traversée doit bien sûr trouver une continuité en direction de la rue Dussaud.

Mais il ne s'agit là que d'un très mauvais pis-aller. N'est-il pas possible de trouver dans le PAV un **emplacement pour une telle activité ailleurs** que dans le centre-ville élargi et le long de la route des Acacias ? Renoncer ainsi à cette galette totalement inadéquate, à ce bâtiment haut formant barrière, digne du pire "urbanisme" des années '50-'60 et incompatible avec les bâtiments conservés.

5.10 LES PERMÉABILITÉS

Le Rapport explicatif (p.65) insiste sur ce sujet : passages, cheminements, césures, un "axe inter-quartier". Nous avons mentionné plus haut que les mesures restent très imparfaites : secteur A - B - C - D (plusieurs passages dans des parkings), galette N, lien entre l'aire L et l'espace Ternier. Dans le PLQ, les passages au travers des îlots restent rares : aires E et G.

La perméabilité représente un atout majeur d'un urbanisme attentif aux cheminements. Les villes anciennes l'ont souvent développée malgré leur densification progressive à l'intérieur de leurs enceintes. Cela constitue un de leurs intérêts. A contrario une majeure partie de l'urbanisme moderne s'en est détourné. Mais pas toujours ! Citons les rez-de-chaussée libres (Lignon, Gradelle, Budé,...) ou, à défaut, les larges portiques et les double-entrées rue - cour/jardin (Montchoisy, Frères Honegger,...), l'absence de clôtures entre parcelles des pays nordiques et nord-américains.

Il ne nous semble pas que des cheminements multipliés à travers les îlots du PLQ deviennent dommageables pour les riverains. Par contre ils offrent une grande diversité des parcours et un enrichissement global toujours très appréciés que la transparence des rez peut renforcer.

PROPOSITION

Multiplier dans le PLQ les passages dans toutes les aires de construction : interruption des bâtiments, ouvertures significatives dans les rez-de-chaussée, suppression de galettes.

5.11 LES AFFECTATIONS

Ce PLQ "évolutif" fige les affectations : les activités prévues vont-elles réellement se matérialiser ? On sait que plus de 270'000 m² de bureaux demeurent actuellement vides à Genève.

Mais regardons plus loin. Un récent rapport du MEDEF (association patronale faitière en France) indique que les dépenses immobilières des entreprises de taille significative viennent au 2^e rang après les dépenses salariales. La concurrence et la recherche de profitabilité vont stimuler le télétravail, la réduction de la surface par employé.¹³

¹³ Tribune de Genève, 20.06.2021 : " Selon une étude du Tony Blair Institute for Global Change, un emploi sur cinq pourrait disparaître dans les années qui viennent, parce qu'il risque d'être délocalisé dans d'autres pays ". La Suisse, Genève notamment, pourrait également en pâtir.

PROPOSITIONS

Il faut offrir une **possibilité de réversibilité vers l'habitat pour certains bâtiments prévus en activités**.¹⁴ Notamment lorsque ceux-ci sont accolés à des immeubles de logement, par ex. H1 et N. L'avantage urbanistique (cf plus haut) est indéniable.

Ceci suppose que leurs **droits à bâtir soient réduits** afin de permettre des plans adaptés pour l'habitat ; dans ces cas immédiatement vu leur déficit urbanistique déjà mentionné.

La modification d'affectation vers un usage social (culture, fêtes,...) devrait également s'appliquer à la halle Perrot-Duval (aire O).

5.12 LES MATÉRIAUX

Plusieurs articles du Règlement abordent cette question : toitures, matériaux d'excavation, etc. La question des nuisances sonores provenant des cours, de la voirie et des balcons/loggias doit également faire l'objet de recommandations claires. Il s'agit d'un point important du vivre-ensemble, surtout vu la proximité des bâtiments entre eux et leurs gabarits.

PROPOSITION

Matériaux des façades et des dalles de balcons limitant la réverbération des bruits extérieurs.

Cela permet de diminuer l'utilisation massive du béton armé dont on connaît les gravissimes effets environnementaux. Et, au contraire, stimuler le recours à d'autres matériaux locaux (bois, etc.)... même lorsque les investisseurs font partie des grandes entreprises du BTP.

¹⁴ Nombreux immeubles de bureaux d'une épaisseur de 16 m. à Genève. Par exemple : Banque ING, rue de la Flèche, arch. M. Botta ; ex-Chase Manhattan Bank, rue P. Fatio, arch. F. Maurice.

6. EN GUISE DE CONCLUSION

Nous réitérons ici notre proposition (point 2.2) d'un débat large et consistant sur ce quartier qui constitue un important fragment de la ville.

Ce débat peut initier un processus itératif de courte durée, réellement inclusif. Il diffère de celui partant du haut vers le bas ... avec un résultat qui ne prend en compte que des points de détail. Mais nous avons la conviction qu'il est nécessaire et qu'il se révélera fructueux.

Nous l'avons indiqué : la mise à ciel ouvert de l'Aire et de la Drize constitue une idée féconde. Par contre elle ne doit pas occulter les autres aspects de ce grand pan de la ville. L'analyse un peu détaillée du projet de PLQ - démarche que nous avons modestement tentée vu les délais - montre que de nombreuses questions substantielles restent à régler. Pour éviter de se limiter au "blue-washing", il importe donc de les aborder collectivement.

La densité du quartier sera-t-elle réduite et, corollairement, le nombre de logements produits ? Sans doute. Mais le PAV ne résoudra pas la grave crise du logement et nous avons déjà mentionné le déséquilibre territorial existant entre le centre urbain et sa proche périphérie. Les associations de quartier comme le Rassemblement pour une politique sociale du logement ne peuvent pas être assimilés à des *Nein-Sager*. Ils ont activement soutenu les projets de logement pertinents.

Il y aura moins de locaux commerciaux et d'activités ? Mais est-ce déraisonnable dans la conjoncture actuelle et prévisible ?

De toute façon la densité doit s'abaisser. Il manque des surfaces adéquates pour des équipements essentiels : l'école et la crèche, un parc de proximité généreux et une place publique satisfaisante. Rappelons que le quartier prévoit, à terme, une population d'environ 7'500 personnes, dont 2'000 à 2'500 enfants et jeunes.

La densité d'exemples récents (Pont-Rouge, quartier de l'Etang, même Artamis malgré la présence d'une coopérative, le projet des Vernets, etc.) n'est visiblement pas plébiscitée pour ses caractéristiques urbanistiques. Des refus en votations populaires - notamment les modifications de zones Cointrin Est & Ouest - ont montré la méfiance, voire le rejet, d'une majorité de la population.

Construire des quartiers exemplaires contribue non seulement à leur qualité pérenne. Cela permet également de rompre avec les exemples-repoussoirs et de satisfaire les besoins en logement dans de bien meilleures conditions.

Nous sommes donc évidemment prêts à participer à un processus participatif - notamment à un forum citoyen - pour exposer les propositions énoncées plus haut et engager un travail de réflexions positif. Et nous nous engageons à poursuivre notre engagement en faveur d'une ville de qualité pour toute sa population.

" L'urbanisme ne peut pas être un domaine d'acquiescement ; malgré les succès, communs à d'autres disciplines, il ne peut que rester un exercice continu de critique sociale."

Prof. Bernardo Secchi, Première leçon d'urbanisme, éd. Parenthèses, 2006.