

# PLQ PAV - ACACIAS 1

## 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 ; 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 rte 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 (évent. 2 ?)  
**Ne compense pas le surplus d'emplois dans les autres périmètres PAV : Etoile, Pointe nord**

### *EQUIPEMENTS TRÈS 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

**Surface école insuffisante** : 6'500 m<sup>2</sup> pour 20 classes ; pas de locaux parascolaires ; min. 8'000 m<sup>2</sup> nécessaires  
**Préau minimal** dans un quartier sans autres espaces de jeux

**Autres équipements placés dans les rez** y compris 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** - seuls 4 avec une étroite ouverture verticale - **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

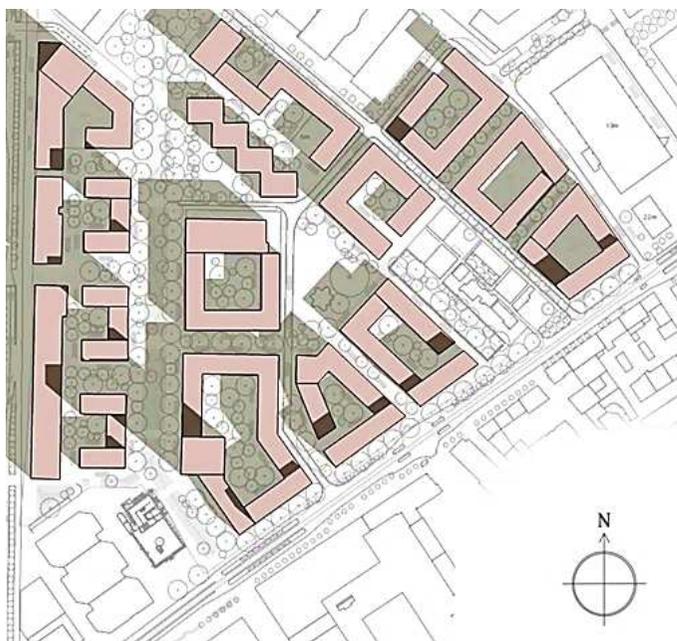
**Côté rte des Jeunes : barres hautes** de 53 et 23.5 m, **très proches** (espaces de 28 m) et **bâtiments parking-activités** hauteur 30 m  
Ombres dans cours, passages et Promenade ; majorité des logements sombres, sans vues agréables

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 A L'EQUINOXE

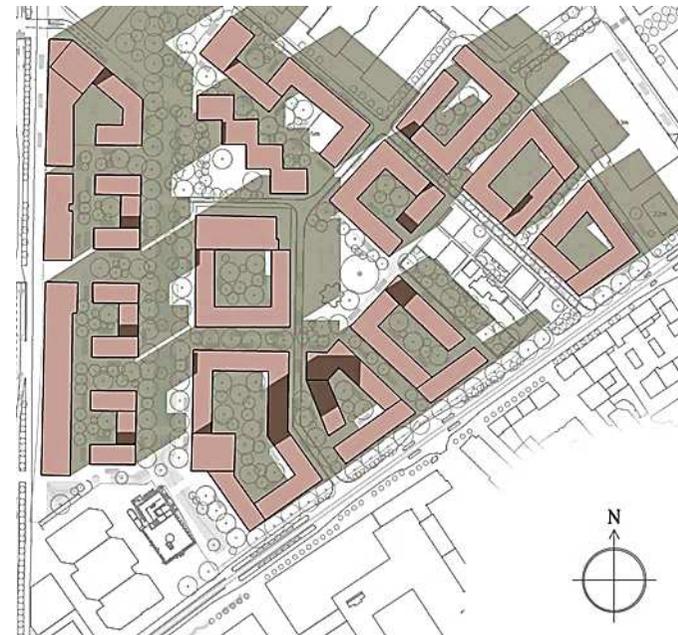
21 MARS - 21 SEPTEMBRE (heure d'hiver)



10 H



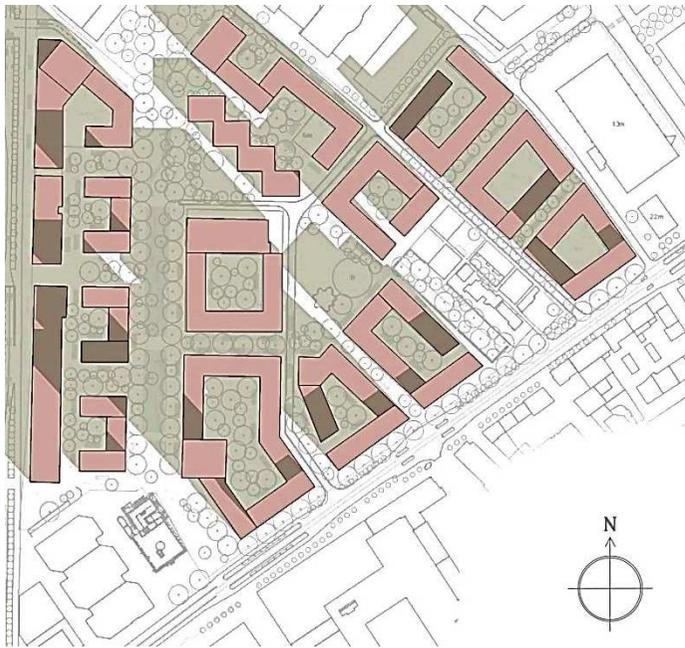
13 H



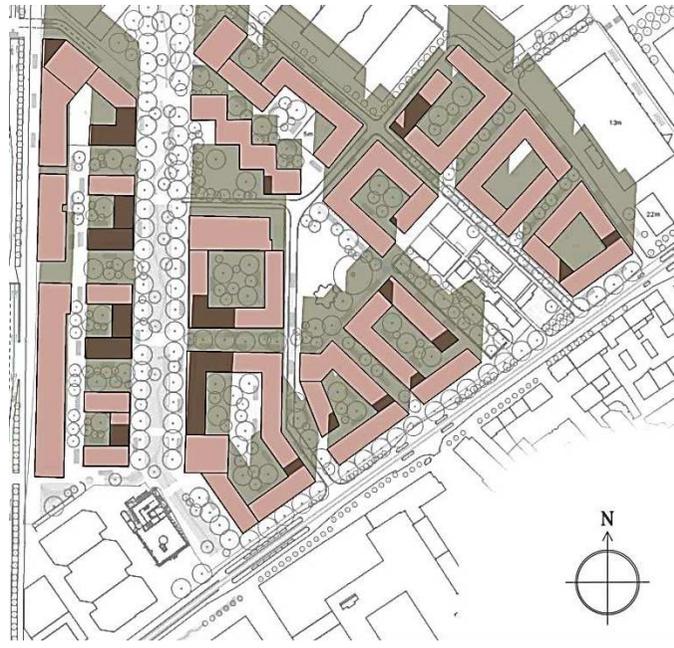
16 H

# PAV- ACACIAS 1 OMBRES ET ENSOLEILLEMENT EN FÉVRIER

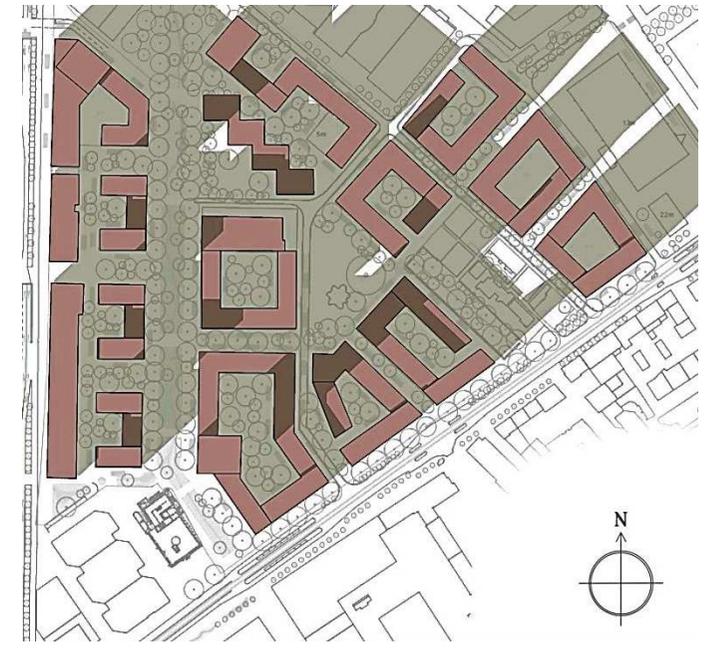
JOUR MOYEN D'HIVER 8 FÉVRIER



10 H



13 H

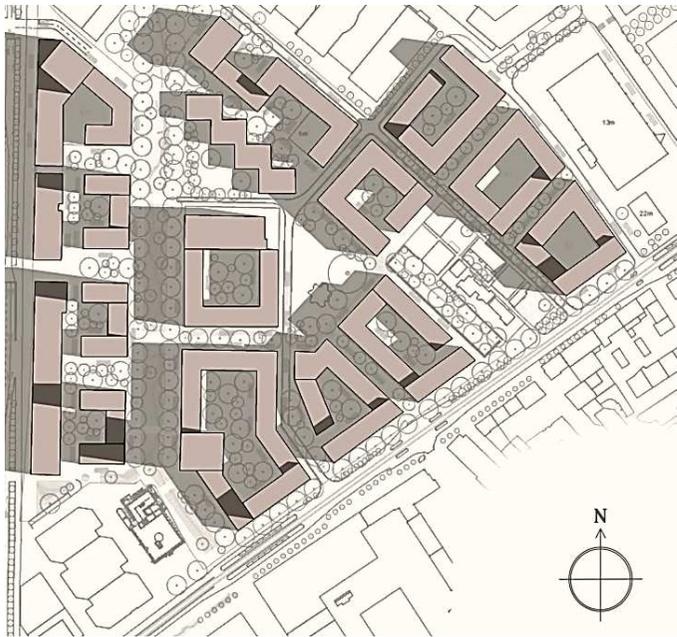


16 H

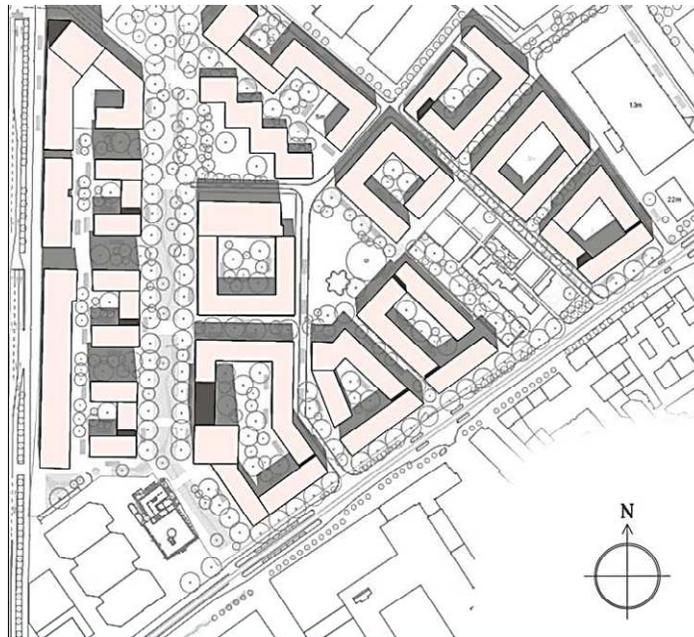
# PAV- ACACIAS 1 OMBRES ET ENSOLEILLEMENT EN AOÛT

JOUR MOYEN D'ÉTÉ

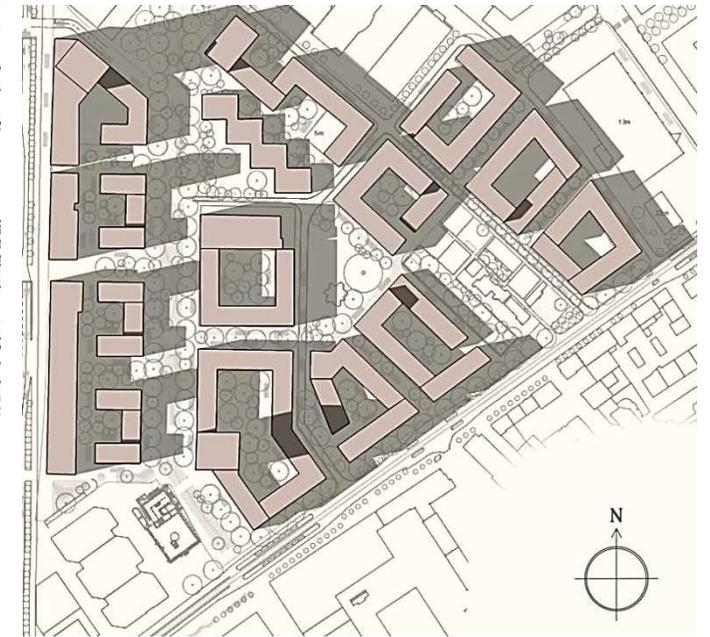
6 AOÛT



9 H 30



13 H 30



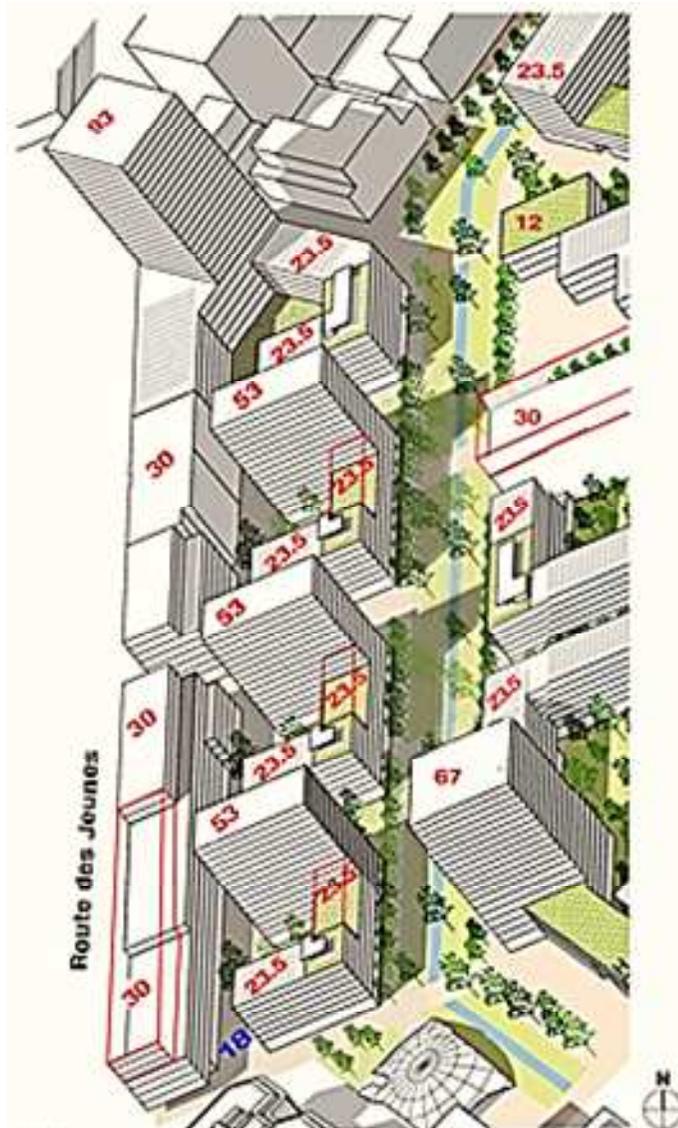
17 H 30



Le véritable contexte de la Promenade du cours d'eau : **bâtiments de 23.5, 30, 53 et 67 m de haut**  
selon Règlement du PLQ : pas de bâtiments de 14 m (indiqués dans illustrations du quartier)

**Parc = pelouse de 12 à 14 m de large**, en forte pente (min. 20%), inondable. **Rivière = maigre cours d'eau situé à -2.5 m**

images du Rapport explicatif complétées avec masses bâties (étage technique supplémentaire de 3 m pour les immeubles de 50 m et plus)



Acacias 1 (côté rte des Jeunes) : distances entre immeubles = 28 m  
Fortes ombres, vues limitées pour nombreux logements et cours

Tours de Carouge (en rouge) : hauteur = 45 m  
en brun : bâtiments bas

Acacias 1 : hauteurs différentes entre image du DT et Règlement du PLQ qui possède force légale

*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		NOUVEAUX LOGEMENTS		RATIO EMPLOIS / LOGTS (non compris activités existantes)
PROJET VERNETS hors logts existants rte Acacias, quai Vernets	26'400 m <sup>2</sup>	610 (x 43.2 m <sup>2</sup> )	130'000 m <sup>2</sup> yc logts étudiants 1'355	1'300	1.0 emploi / 2.14 logts
<b>ACACIAS 1</b> (projet PLQ mars 22) selon hypothèse dans <i>Rapport explicatif</i> <sup>1</sup>	67'700 m <sup>2</sup>	1'565 (x 43.2 m <sup>2</sup> ) 1'224 (x 55.3 m <sup>2</sup> )	223'000 m <sup>2</sup>	2'230	1.0 emploi / 1.43 logt 1.0 emploi / 2.1 logt
<b>ETOILE 1</b> (PLQ, chiffres officiels)	73'800 m <sup>2</sup>	2'900	51'700 m <sup>2</sup>	450	<b>6.45 emplois / 1 logt</b>
<b>ETOILE 2</b> (projet PLQ, avenue de la Praille)	45'000 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
<b>POINTE NORD-Firmenich</b> (étude directrice) bureaux Etat (2 tours) selon plans partiels env. extension hôtel Police autres nouveaux emplois non pris en compte	140'000 m <sup>2</sup> ? 109'000 m <sup>2</sup> 31'000 m <sup>2</sup>	2'300 (x 61 m <sup>2</sup> ) <i>admis 2'000 (x 55 m<sup>2</sup>)</i> <i>admis 300 (x 100 m<sup>2</sup>)</i>	30'300 m <sup>2</sup> ? autre chiffre officiel 250 logts	300	<b>7.67 emplois / 1 logt</b>
<b>GROSSELIN ?</b> à confirmer : surfaces <u>nouvelles</u> 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
<b>TOTAL PAV (estimation)</b>	463'500 m <sup>2</sup>	10'700 (x 43.2 m <sup>2</sup> )	891'000 m <sup>2</sup>	8'900	<b>1.21 emploi / 1 logt</b>

Conclusion :

Pourcentage utilisé par DT des surfaces emplois-logements en m<sup>2</sup> pas pertinente : 1 logement = 100 m<sup>2</sup> = env. surface de 2 emplois

**Certains périmètres - dès Acacias 1 - doivent dépasser le ratio 1 emploi - 2 logements** pour respecter l'exigence légale et atténuer le déficit global en logements.

-----

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

<sup>1</sup> *Rapport explicatif* (p.87-88). **Hypothèses** de l'ingénieur mobilité. Nouveaux emplois : 22% tertiaire (1 emploi = 30 m<sup>2</sup>), 48% activités secteur secondaire (1 emploi = 90 m<sup>2</sup>)  
Mais selon l'ing. mobilité (p.93) : total des activités maintenues (tertiaires, secondaires, commerces) = 19'450 m<sup>2</sup>  
Alors que le Règlement (p.9) indique un total d'activités maintenues de 30'645 m<sup>2</sup>. **Donc chiffres de l'ing. mobilité à relativiser.**

## PLQ PAV - ACACIAS 1 : UNE AUTRE PERSPECTIVE

### *Un quartier vert et ouvert avec*

**2'400 logements** dont 280 pour jeunes  
lumineux, aérés, avec double orientation (yc 2-3 P)  
Projet officiel : 2'230 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

Large 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

# PAV - ACACIAS 1 PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

CAHQ - MAI 2022

PLAN EXPLICATIF : VOIR LÉGENDE CI-JOINTE



En rouge  
En bleu (ci-dessous)

Propriété Ville, évent. Canton  
Surfaces du projet officiel

périmètres pour bâtiments d'utilité publique

Hauteurs bâtiments  
Largeurs rues  
Cours ouvertes

Maximum 24 m + attique  
Minimum 20 m (= bld C.-Vogt)  
Largeurs 32 - 46 m

attiques en retrait avec 2-3 P traversants  
sans accès à la place publique sauf ayant-droits  
longueurs variables

Activités + associations  
IUS

31'400 m<sup>2</sup>                      67'700 m<sup>2</sup>  
2.28

rez = 50% ; 1<sup>er</sup> étage rte Acacias ; 2 bâtiments spécifiques  
hors terrains équipements publics : école, crèche, parc, place, cours d'eau

1	<b>Parc de proximité</b>	11'000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	en lien direct avec la place et la Promenade
2	<b>Place publique</b>	9'500 m <sup>2</sup>	7'600 m <sup>2</sup>	agrandie au nord + côté Acacias
3	<b>Ecole primaire 24 classes</b>	Terrain : 8'200 m <sup>2</sup> Bâtiment : 9'500 m <sup>2</sup>	6'500 m <sup>2</sup> 7'200 m <sup>2</sup>	séparation possible enfantine-primaire préau extérieur 5'000 m <sup>2</sup> (2'360 m <sup>2</sup> ) ; terrain sports + potagers ; <b>PLQ : 20 classes</b>
4	<b>Crèche Locaux étages 2-7</b>	1'400 m <sup>2</sup> : rez+1 <sup>er</sup> étage		préau-jardin : 1'200 m <sup>2</sup> associations, ateliers, artisans, surfaces partagées, ...
5	<b>Maison de quartier 57 logements</b>	Rez : 600 m <sup>2</sup> Etages 1-7		
6	<b>280 logements</b>			pour jeunes, étudiants, réfugiés, précaires, etc.
7	<b>Halle ouverte Vastes locaux</b>	Rez : 1'100 m <sup>2</sup> Etages 1- 4 : 4'400 m <sup>2</sup>		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, ...
8	<b>Maison des musiques</b>	4 niveaux : 1'400 m <sup>2</sup>		3'500 m <sup>2</sup> env. si extension future vers route des Acacias
A	<b>Place de l'Aire</b>			qualifie l'arrivée de l'Aire et sa jonction avec la Drize
E	<b>Bureaux au 1<sup>er</sup> étage</b>	Route des Acacias		dans immeubles de logement avec rez d'activités
H	<b>Logements HBM-HM</b>	Emplacements indicatifs (non exhaustifs)		dans rez-de-chaussée attractifs : permettent des activités avec loyers modérés <u>limitant la gentrification</u> du quartier
P	<b>Parking souterrain Parking provisoire (avant modif. route)</b>	1 niveau : 10'000 m <sup>2</sup> Dans bâtiments rte des Jeunes		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
	<b>Bâtiment bas</b>	A développer sur terrain		pour magasins, abris 2 roues, locaux de quartier, serres, etc.
.....	<b>Parking désaffecté</b>	Existant, sous la Place publique		

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

CAHQ - MAI 2022



## ***Quand la ville surchauffe***

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

Extraits

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. Cette fonction doit être renforcée et développée. 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.**

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, (...)

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

CAHQ - MAI 2022



## ***Quand la ville surchauffe***

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

Extraits

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. Cette fonction doit être renforcée et développée. 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.**

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, (...)
- de **solutions propres à la typologie des bâtiments**, à une **végétalisation systématique des cours** intérieures et des arrière-cours.