

**OBSERVATIONS**  
**sur le Projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 30052A**  
**Ville de Genève, Praille-Acacias-Vernets "Acacias 1"**

## 1. INTRODUCTION

Rappelons l'enjeu de cet aménagement situé sur des terrains de l'Etat et de la CPEG :

- une superficie correspondant à la moitié des Eaux-Vives
- environ 5'000 habitant.e.s sans les emplois (env. 2'000), dont 500 à 1'000 enfants-jeunes.

Le précédent projet de PLQ (juin 2021) était totalement inacceptable et le Collectif des habitant.e.s avait longuement fait part de ses critiques.

Les améliorations apportées suffisent-elles à créer un quartier de qualité ?

Avant d'entrer dans une analyse plus détaillée, indiquons les principaux éléments positifs du projet, les principales améliorations apportées et les aspects défailants du projet (*cf annexe*). Mais il faut mentionner, de la part du DT, des éléments de langage, des affirmations tronquées, un verdissement compulsif des plans, des images erronées qui faussent le jugement.

### LES POINTS POSITIFS ET LES AMÉLIORATIONS

- Promenade au bord d'un cours d'eau - Aire et Drize - avec ses limites (voir ci-dessous)
- Circulation motorisée fortement limitée dans le quartier
- Place publique généreuse, quasi inexistante dans le projet précédent
- Un abaissement de certains gabarits, malheureusement très insuffisant : immeubles trop rapprochés, maintien de bâtiments hauts (53 à 93 m), mauvais ensoleillement très fréquent.

### LES DÉFAUTS MAJEURS

- Pas de parc de proximité pour les diverses activités de la population du quartier et le rafraîchissement de l'air ; le "Parc linéaire" ne propose d'une étroite pelouse de 12 m, en forte pente et inondable
- Sur-densification : mauvaise habitabilité pour de nombreux logements (ombres, vis-à-vis, bruit) et certains espaces publics. L'IUS officiel de 2.26 résulte d'un calcul erroné
- Surfaces d'équipements insuffisantes, notamment pour l'école
- Surplus de surfaces d'activités qui péjorent la qualité du quartier et ne compensent pas le déficit en logements dans les autres secteurs du PAV.

Au préalable élargissons la perspective.

## 2. QUELLE DENSIFICATION ?

Le DT - s'appuyant sur le récent rapport alarmiste du GIEC - veut privilégier " la ville compacte et dense, des courtes distances et des espaces verts, où l'essentiel des besoins quotidiens sont satisfaits à proximité "

Mais ces objectifs doivent se révéler intégralement durables :

- répondre réellement à l'urgence climatique
- assurer une véritable qualité de vie et d'habitabilité des quartiers.

Les terrains du PLQ Acacias 1 - appartenant majoritairement à l'Etat et, pour partie, à la CPEG - doivent permettre de créer une **réalisation exemplaire** où la densification urbaine peut échapper la logique de rentabilité maximale.

### **LE DÉSÉQUILIBRE DU DÉVELOPPEMENT CANTONAL ET DU PAV**

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).

L'immense PDQ (plan de quartier) du PAV de juin 2014 fixait une très forte densité. Dès l'origine, il n'a pas opéré les vérifications adéquates. Mais surtout il n'a pas intégré :

- les **conséquences de l'urgence climatique**
- les **besoins supplémentaires** issus de la loi PAV 12'052 de juin 2018 qui précise, à l'échelle de l'ensemble du PAV, la proportion "1 nouvel emploi - 2 nouveaux logements". Donc des besoins supplémentaires en équipements publics : parcs de proximité, écoles, crèches, etc.

**Les "Grands équilibres" du PAV se révèlent être de véritables déséquilibres.** En témoignent les propositions en cours : Vernets, Etoile, Pointe nord (Firmenich)... et Acacias 1.

Il devient indispensable de sortir de cette sur-densification. **C'est possible sur le plan légal.** En effet le Règlement d'application de la loi relative à l'aménagement du PAV 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, nous soulignons).

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

### **LA LOI PAV EST-ELLE RESPECTÉE ?**

Au PAV se développe une tendance à privilégier les activités aux dépens du logement. Sur la base des documents officiels et de déductions fiables, nous constatons que la loi PAV modifiée en 2018 - "1 nouvel emploi - 2 nouveaux logements" - n'est pas respectée pour l'ensemble du PAV (*cf document en annexe*).

Il est admis que certains périmètres puissent déroger. Mais un calcul global montre que la proportion s'établit à environ **1.2 nouvel emploi - 1 nouveau logement**.

Cette loi est contournée par une comparaison des m<sup>2</sup>. Or 100 m<sup>2</sup> c'est un seul logement mais 2 à 3 emplois ! Donc avec plus d'emplois que de logements, la pénurie de logements s'aggrave.

Rappelons aussi qu'il n'est pas tenu compte dans le ratio de 2018 :

- des activités existantes ou reconstruites au PAV,
- de celles hors périmètre PAV, mais proches, comme l'ex-banque Pictet (route des Acacias). Celle-ci vient d'être rachetée à prix d'or et peut bénéficier d'une surélévation importante.

On ne peut pas admettre que ce très important déséquilibre soit comblé plus tard (quand et comment ?) : à Acacias 2, Grosselin ou en rognant le "Grand-Parc" ?

**Certains périmètres doivent donc créer nettement plus du double de logements que d'activités pour respecter l'exigence légale et atténuer le déficit global en logements.**

Dans le projet Acacias 1, le ratio est-il respecté ? Il s'élève à 1.0 emploi - 1.43 logement si l'on se réfère à la surface moyenne de 43 m<sup>2</sup> admise dans la loi PAV :

- 67'700 m<sup>2</sup> d'activités = 1'567 nouveaux emplois
- 223'000 m<sup>2</sup> = 2'230 logements (et non 2'300 comme annoncé officiellement).

Le *Rapport explicatif* du DT (pp. 87-88) retient pour les nouveaux emplois une surface moyenne supérieure à 43 m<sup>2</sup>. Ceci reste une hypothèse dont les chiffres sont contradictoires (cf annexe). Un rééquilibrage en faveur d'une proportion de logements nettement supérieure à 1: 2 reste indispensable.

### **UN INDICE D'UTILISATION DU SOL ERRONÉ**

L'IUS officiel de 2.26 demeure très sous-estimé si l'on prend en compte la référence officielle <sup>1</sup>. Ici les surfaces des espaces et des équipements publics - voiries intérieures, école, place, cours d'eau,... - ne confèrent pas de droits à bâtir.

Il est abusif de les intégrer dans la surface globale du PLQ comme le fait le DT pour abaisser l'IUS. A 1<sup>ère</sup> vue ce dernier **dépasse largement 3.0**. Nous attendons un calcul correct du DT.

A titre d'exemple : immeubles Honegger bld C.-Vogt. IUS ("densité de l'îlot") = 2.7 avec des espaces de 32 m entre les bâtiments d'une hauteur de 26 m (cf "*Indicateurs morphologiques*", DTP-EAUG, 1986). Mais les comparaisons sont complexes avec les grands périmètres du PAV.

#### PROPOSITION

**Réduire les surfaces d'activités** en raison des graves défauts du projet Acacias 1 décrits ci-dessous et **pour que la loi PAV de 2018 puisse être respectée sur sa totalité**.

### **DES DOCUMENTS TRÈS CONTRADICTOIRES AVEC LE RÈGLEMENT DU PLQ**

Il serait trop long d'énumérer la totalité des documents qui donnent **une image faussée du projet tel que celui-ci est défini dans le Plan du PLQ et son Règlement qui sont les seuls documents à valeur légale** (cf annexe). Citons néanmoins des hauteurs de bâtiments.

1. Les bâtiments indiqués avec une hauteur de 14 m en dessin et en maquette - et dans l'étude d'ensoleillement, non publique - alors que le PLQ, qui a valeur légale, indique 23.5 m (Règlement art.11 Hauteur maximum). Cela concerne :  
- ceux parallèles à la Promenade du cours d'eau, côté route des Jeunes (aires C et D)  
- une partie de ceux situés au nord de l'école (aire E).

On pourrait objecter que les droits à bâtir sont fixés. Mais ils ne déterminent pas mécaniquement les hauteurs maximales.

Sinon pourquoi, dans d'autres aires, les hauteurs de 9, 14 et 16 m sont-elles précisées ?

Par ailleurs le Règlement (art.10.2 Affectations des aires de localisation) indique : "*en cas d'accord entre les propriétaires concernés et le département, un échange de droits à bâtir peut intervenir entre les aires de localisation des constructions D et H.*"

2. Le bâtiment D1 (parking-activités) situé le long de la route des Jeunes est dessiné avec des abaissements successifs. Le Règlement indique une hauteur constante de 30 m.

3. Tous les bâtiments de plus de 50 m disposent, en plus des niveaux habitables d'un étage technique supplémentaire de 3 m, clairement mentionné dans le Règlement.

4. Les coupes sur les rues, certains plans, les images du "Parc linéaire" se gardent bien de montrer les hauteurs réelles autorisées par le PLQ. Dans la "Charte des espaces ouverts", les coupes sur cet espace majeur réduisent fortement les hauteurs des bâtiments (p.19 et suiv.) et, en plus, inventent des immeubles différents du PLQ (p.6, 64 et suiv.).

<sup>1</sup> <https://www.ge.ch/document/indices-densite-utilisation-du-sol>. Extrait p.5 : "*L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains formant le périmètre d'un PLQ ou concernées par une autorisation de construire, y compris les voies de circulation externe et de raccordement et les surfaces d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir.*" (nous soulignons).

### 3. LES LIMITES DES POINTS POSITIFS DU PROJET

---

#### **LA PROMENADE DU COURS D'EAU** (cf illustrations en annexe)

"RIVIÈRE" OU COURS D'EAU ?

**Le terme emphatique de "rivière" ne convient pas.** Le très faible débit moyen des 2 cours d'eau ne crée pas une rivière comparable à la Versoix. D'ailleurs les coupes figurant dans le projet indiquent une profondeur d'eau de 50 cm<sup>2</sup>.

Les usages restent limités. Le rafraîchissement, avec une eau tiédie, insuffisant pour lutter contre le réchauffement climatique en été.

"PARC LINÉAIRE" OU PROMENADE ?

Ce "Parc linéaire" **ne peut pas jouer le rôle d'un parc.** Le terme de Promenade se révèle plus approprié. Sa largeur, 46 m, équivaut à la rue Dancet.

**La partie herbeuse totalise 3'300 m<sup>2</sup>.** Elle est large de 11.5/12 m avec une pente de 20 % : le cours d'eau se situe à 2.5-3 m. en contrebas de la chaussée. Elle peut être submergée en raison des crues (rares) de l'Aire. De l'autre côté : des gradins. Une autre variante indique des pelouses totalisant 14 m avec des pentes supérieures.

La forte pente entrave son usage et un accès fréquent vers l'eau pour les PMR, les personnes âgées, même pour les familles avec des petits enfants.

Cette étroite pelouse est bordée par les voies de mobilité douce pouvant rouler jusqu'à plus de 40 km/h.

Toutes les activités réclamant un large espace sont impossibles : jeux de ballon et aériens (badmington...), pétanque, etc.... Alors qu'un parc doit accueillir une vaste gamme de loisirs informels. Ce qui ne diminue pas l'intérêt de ce lieu : il joue un rôle différent et complémentaire.

En plus, cette Promenade est longuement cernée par des bâtiments hauts<sup>3</sup> : les hauteurs atteignent - sauf sur les images du DT - 23.5, 30, 53 et 67 m. Elle sera donc le plus souvent **dans l'ombre** dans les moments où l'on recherche le soleil.

#### **CIRCULATION ET PARKINGS**

Les rues Wyss, Marziano et Vignet (reliées) restent ouvertes au trafic. Par contre les diverses rues piétonnes à l'intérieur du périmètre, et la rue Boissonnas transformée en Promenade, constituent un réel atout.

#### **L'AUTOROUTE DES JEUNES**

Pourquoi, dans ce PLQ portant sur une durée de 30-40 ans, aucune construction n'intègre l'avenir de cette autoroute ?

Que devrait-elle devenir dans un proche futur (objectif neutralité carbone) ?

- un **boulevard urbain** : 2 voies de circulation motorisée, pistes pour TPG et mobilité douce, large promenade plantée d'arbres,
- un lieu **propice à des habitations** - avec activités au rez - d'autant plus que les réverbérations sonores sont quasi-nulles : pas de constructions côté Bois-de-la-Bâtie.

---

<sup>2</sup> Des crues peuvent se produire avec l'inondation des pelouses-gradins latéraux.

<sup>3</sup> Tous les bâtiments hauts de 50, 64 et 90 m bénéficient en plus d'un étage technique en toiture de 3 m. Rappelons que la hauteur de 14 m à cet endroit ne figure pas dans le PLQ (voir p.3). Même si cette hauteur se confirmait localement, cela changerait peu le caractère spatial.

Le DT dit mener une réflexion sur cette artère. Or le **PLQ fige la situation actuelle**. Il prévoit un long parking de 160 m (5 niveaux + sous-sol) surmonté de bureaux : 30 m de haut <sup>4</sup>, largeur de 23 m. Il pourrait être à terme partiellement reconvertible en bureaux (encore !) pour garder sa fonction anti-bruit, sans changement de fond sur la route et les constructions. Mais une reconversion exige des vides d'étages et une largeur adéquats pour les futurs usages.

Ce bâtiment se poursuit par d'autres hauts de 30 m (activités) suivis d'une tour de 93 m, avec 123 places de stationnement en sous-sol.

## LES PLACES DE STATIONNEMENT VOITURES

Par rapport au projet de PLQ de juin 2021, elles n'ont pas été divisées par deux : elles dépassent les 727 places annoncées. 116 places supplémentaires sont attribuées au secteur Etoile. Donc 843 places = 65% du parking prévu en 2021 (1'333 places).

Pour Acacias 1, mais hors PLQ, il faut ajouter 160 places dans le parking souterrain des Vernets. **Soit un total 1'043 places** en lien avec le projet.

### PROPOSITION

L'objectif de la neutralité carbone en 2050 impose de prévoir la **reconversion de l'autoroute des Jeunes en boulevard urbain habitable** et largement planté.

La largeur du bâtiment-parking prévu doit donc être réduite à 16-17 m pour, à bref terme :  
- accueillir des logements dans les étages, pas des activités supplémentaires  
- diminuer le taux de stationnement voitures.

## LA PLACE DE QUARTIER

Elle s'est agrandie : 7'600 m<sup>2</sup> avec les dessertes latérales. Ce n'est pas négligeable.

La place triangulaire est intégralement entourée d'immeubles hauts de 23.5 m et 30 m (aire F), contrairement à l'image de la "Charte" reprise dans le flyer du DT. A nouveau des ombres pénalisantes durant une bonne partie de l'année, surtout le matin et en fin de journée.

Ajoutons que cette place est en grande partie placée sur un parking souterrain (3'100 m<sup>2</sup>), prévu désaffecté. Donc une arborisation ponctuelle, très limitée et réduite par les voies latérales.

La "ville du 21<sup>ème</sup> siècle" peut donc faire un effort supplémentaire pour les 7'000 personnes de ce quartier, nettement plus si l'on ajoute Acacias 2. D'autant plus qu'il n'est prévu aucun autre espace de grandes dimensions <sup>5</sup>.

## 4. LES AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS

---

### L'ABSENCE DE PARC DE PROXIMITÉ

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 ; bien davantage encore pour des parents avec enfants, les personnes âgées et les PMR (personnes à mobilité réduite), etc.

Le Parc des Acacias / E.-Jebb de 7'800 m<sup>2</sup> environ est déjà surchargé.

<sup>4</sup> Les images montrent des hauteurs abaissées pour ce bâtiment contrairement au tableau du Règlement.

<sup>5</sup> Les 2 places du Vieux-Carouge du 18<sup>ème</sup> siècle, Marché + Temple = 9'000 m<sup>2</sup> avec maisons R+1 !

Ce sera sans doute le cas du parc prévu sur l'esplanade des Vernets :

- le quartier adjacent ne dispose pas d'espaces verts multifonctionnels ni d'une place de quartier
- le DT parle de 1'400 logements à Acacias 2.

Ce nouveau parc reste relativement éloigné d'Acacias 1 et nécessite de traverser la rue Dussaud (forte circulation).

Les parcs de proximité jouent un rôle de sociabilité complémentaire indispensable auquel ne répondent pas des grands parcs plus éloignés. Deux exemples :

- Jonction : Baud-Bovy (10'000 m<sup>2</sup> + abords de 3'000 m<sup>2</sup>) et Gourgas (8'500 m<sup>2</sup>). Parcs distants : Bastions, Bois-de-la-Bâtie
- Grottes et alentours : Cropettes et Geisendorf. Parcs distants : Vermont-Beaulieu, Franchises-Hentsch.

Deux raisons cruciales pour créer un parc de proximité intergénérationnel vu le nombre d'habitants, d'enfants et d'emplois dans Acacias 1 :

1. La multiplicité des activités et des âges concernés : les cris des enfants comme les activités qui réclament un large espace libre et plat sont possibles. Il convient aussi pour une fontaine-bassin, des fêtes de quartier (musique, spectacles), etc.

2. La lutte contre le réchauffement climatique.

Un récent rapport fédéral<sup>6</sup> indique que les plantations d'arbres en rangées, en bosquets, sont précieuses mais insuffisantes. Seul un **parc d'une surface de 10'000 m<sup>2</sup> minimum**, avec la densité de ses surfaces vertes et son arborisation, permet d'assurer des îlots de fraîcheur. Cette exigence n'émane pas d'esprits nostalgiques de la ville des années '50 mais de spécialistes proposant des mesures, efficaces et nécessaires, face à l'urgence climatique.

A charge du DT, au-delà des éléments de langage, de les inscrire pleinement dans le réel.

#### PROPOSITION

**Créer un parc de 10'000 m<sup>2</sup> minimum pour le vivre-ensemble et lutter efficacement contre le réchauffement climatique.**

#### ***POUR L'ÉCOLE : UN TERRAIN INSUFFISANT***

Bonne localisation : tranquillité, proximité de la promenade. Gabarit (R+2 étage) approprié.

Mais **le terrain de 6'500 m<sup>2</sup> reste inférieur** aux besoins réels pour un groupe scolaire de 20 classes, a fortiori des 22-24 classes qui semblent nécessaires. Même si le DIP, qui diminue systématiquement les dimensions des terrains pour les écoles primaires, approuve cette surface. Deux comparaisons :

- Chandieu à Vermont, proche de l'av. G.- Motta : surface du terrain de 10'860 m<sup>2</sup> et gabarit R+3 pour 16 classes ; avec piscine (peut-être superflue ici) mais préau en partie sur le toit.
- les Vernets (exemple non vertueux) : terrain porté dans l'autorisation de construire à 6'800 m<sup>2</sup> pour 16 classes.

Les plans schématiques figurant dans le projet de PLQ montre les limites. Il manque<sup>7</sup>, outre une salle d'activités (80 m<sup>2</sup>), **tout le parascolaire**.

<sup>6</sup> "Quand la ville surchauffe", Office fédéral de l'environnement, 2018. Ce rapport établit les "Bases pour un développement urbain adapté aux changements climatiques" (cf extraits en annexe)

<sup>7</sup> Selon le Règlement RCLEP.

Citons quelques extraits de la PR 1429 du 07.10.2020, document de la Ville de Genève :

*"Les effectifs scolaires et parascolaires ont augmenté de manière très significative ces dernières années, ce qui a conduit à un manque de places disponibles dans les écoles primaires. (...) Les effectifs parascolaires ont très fortement augmenté ces dernières années. Ainsi, entre les années scolaires 2012-2013 et 2020-2021, le nombre d'enfants accueillis quotidiennement au parascolaire de midi est passé d'un peu plus de 4600 à 6800, soit une augmentation de 48%. Le soir, l'évolution a été encore plus rapide avec, sur la même période, une augmentation de 71%, faisant passer le nombre d'enfants d'un peu plus de 2100 à 3600. Cette croissance s'explique par l'augmentation du nombre d'élèves entre 2012 et aujourd'hui (+ 1471) et par l'augmentation du taux de fréquentation du parascolaire."*

Si l'on se réfère au RCLEP, le parascolaire exige 2 à 6 locaux de 80 m<sup>2</sup> (admettons 4 salles), un restaurant scolaire comprenant un office et/ou une cuisine, des locaux annexes, 1 ou 2 réfectoires de 150-200 m<sup>2</sup> (admettons un seul) et divers locaux sanitaires.

**Les locaux manquants s'élèvent donc à 600 m<sup>2</sup> minimum hors couloirs.**

Le préau extérieur de 2'360 m<sup>2</sup> reste insuffisant<sup>8</sup>. Or, plus encore que dans d'autres quartiers, il se révélera essentiel vu l'absence d'un parc. **Où les enfants pourront-ils pratiquer leurs diverses activités** usuelles dans les préaux et les parcs ?

Autre sujet qui a fait l'objet de nombreuses questions, restées sans réponses convaincantes : au PAV, aucun terrain pour le secondaire 1 (Cycles d'Orientation). Conséquence prévisible : une diminution des espaces libres, sans doute dans le "Grand-Parc PAV", pour ce type d'équipement.

### **LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX**

3'700 m<sup>2</sup> sont prévus prioritairement pour des équipements sociaux : Maison de quartier, réseau de soins, crèches, ludothèques, etc. C'est maigre : **0.5 m<sup>2</sup> par personne** du quartier !

Ils seront de fait situés dans les rez-de-chaussée des immeubles. **Mesure très problématique** comme le démontre l'exemple des Vernets et notamment la crèche prévue.

En plus de son coût de location élevé, celle-ci dispose d'une surface insuffisante, tortueuse en raison des locaux (cages d'escaliers, garages à vélos,...) des immeubles. A cause du bruit, les investisseurs et le DT ont refusé que l'espace extérieur soit situé dans la cour. Il est distant des locaux intérieurs (!) avec une surface très réduite.

Toutes ces difficultés se répéteront pour d'autres équipements : Maison de quartier, ludothèque,...

La Ville annonce que la crèche devrait prendre place dans l'espace Ternier. Espérons que les surfaces intérieures et extérieures seront satisfaisantes.

#### PROPOSITION

**La surface du terrain de l'école doit être fortement agrandie**, pour les locaux (y compris le parascolaire) et le préau, afin de répondre aux besoins réels.

Il faut **garantir aux équipements publics et à leurs espaces extérieurs** des surfaces suffisantes et des lieux adéquats.

<sup>8</sup> Surface inférieure au préau de l'école, très urbaine, des Vollandes (Eaux-Vives) : 2'600 m<sup>2</sup>.

## 5. L'ABSENCE D'ÉTUDES OMBRES - ENSOLEILLEMENT (cf images annexées)

Dans un quartier dense concernant une large population, et vu l'urgence climatique, ces études deviennent indispensables. Il ne s'agit pas du seul critère d'appréciation et la totalité des logements ne peut pas toujours disposer des conditions maximales. Mais clarifions :

1. Toutes les constructions créent, à un moment ou autre, une ombre. Il s'agit d'en apprécier les conséquences : ce sont les pourcentages, les recherches d'optimisation qui comptent. Les habitants, dans leurs logements comme dans les espaces publics, ont droit à une lumière naturelle et à un ensoleillement suffisant pendant toute l'année. Ceux-ci diffèrent souvent selon les étages mais aucune raison pour les niveaux inférieurs soient toujours discriminés.

2. La nécessité de se protéger de la chaleur estivale est évidente. Il s'agit de trouver les moyens, urbanistiques en 1<sup>er</sup> lieu (éviter les îlots de chaleur), puis architecturaux (balcons continus, stores), de trouver des réponses.

Donc la ventilation naturelle des espaces joue également un rôle déterminant.

Ces études 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.** Pourquoi ne font-elles pas partie des 700 pages des rapports soumis aux Observations<sup>9</sup>, alors que 24 pages sont consacrées aux parkings ?

Même si la législation n'impose aucune obligation en la matière (sauf vis-à-vis de propriétaires voisins), le **bien-être des habitantEs** doit rester une règle fondamentale.

Nous n'évoquerons pas ici les grandes limites de l'étude du DT, reçue suite à notre demande après la parution du projet de PLQ mais qui n'a pas été rendue publique. Réalisée avec des photos de la maquette, elle livre très peu d'indications sur les ombres projetées sur les façades.

Le Collectif CAHQ a fait exécuter une étude complète<sup>10</sup> sur l'ensemble du quartier qui indique clairement les répercussions accablantes des ombres portées. Elle peut être demandée au CAHQ qui la diffusera largement.

### PROPOSITION

Il est injustifiable que les documents du PLQ - planification impérative - ne contiennent pas une étude d'ensoleillement explicite<sup>11</sup>.

Par égalité de traitement, les **conditions légales selon la jurisprudence du TF** - applicables à des propriétaires privés - **doivent être mises en œuvre** pour les immeubles d'un projet du 21<sup>ème</sup> siècle et être intégrées dans le Règlement.

Les locataires logés sur un terrain public - et ceux des immeubles CPEG - ne le méritent pas ?

Les exigences<sup>12</sup> ne sont pourtant pas exorbitantes :

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

<sup>9</sup> Aucune étude dans le projet de 2021 malgré les affirmations contraires. Ici une étude confidentielle effectuée en fin de planification alors que sa fonction doit constituer une aide à la décision **pendant** l'élaboration des plans.

<sup>10</sup> Tous les jours et heures de l'année peuvent être visibles en plan et en 3 dimensions (logiciel Vectorworks 2020). Moments retenus (cf illustrations en annexe) :

- jour moyen d'hiver (8 fév.) et équinoxe : 10, 13, 16 h (heures d'hiver)  
- jour moyen d'été (6 août) : 9h30, 13h30, 17h30

<sup>11</sup> Peut-on expliquer leur absence autrement que par la volonté d'en dissimuler les conséquences ?

<sup>12</sup> Selon jurisprudence du TF en matière de perte d'ensoleillement ATF 100 la 334, consid.9

## 6. LES RUES

---

Le projet prévoit 4 rues d'une largeur de 14 -16 m où se font face des bâtiments de 23.5 m. La volonté de reprendre les voiries existantes trouve ses limites. Les bâtiments existants sont bas. La largeur des rues devient inappropriée avec des constructions nettement plus hautes.

La comparaison avec celle des Vieux-Grenadiers, large de 14 m, est erronée <sup>13</sup>. Cette rue n'est bordée que par des immeubles d'env. 18 m (R+4+Lucarnes).

Donc, dans le PLQ prévu, de nombreux appartements donnent :

- sur une rue sombre la plupart du temps
- et sur des cours réduites souvent dans l'ombre.

L'abaissement à 14 m de certains bâtiments - qui ne touche que 15% d'entre eux - ne suffit pas à compenser ces inconvénients pour nombre de logements.

Comparons avec le quartier des Acacias : bâtiments R+4. Rue des Allobroges largeur = 17 m ; rue Caroline = 22 m.

La ceinture fazyste, qui entoure la Vielle-Ville, est autrement plus agréable tout en restant compacte et urbaine : bld C.-Vogt, rue d'Italie = 20 m

Avec des gabarits en vis-à-vis de 23.5 m, cette largeur de 20 m minimum devrait être respectée. Elle permet un espace suffisant pour des arbres, un meilleur ensoleillement et de placer des balcons et des marquises (au-dessus des rez).

## 7. LES BÂTIMENTS

---

Un quartier avec 3 types urbains : l'îlot, la barre, les tours.

Si le résultat ne produisait pas une ville sur-densifiée pour maximiser la valeur des terrains - et non la qualité de vie et le développement durable -, le débat resterait ouvert.

Ici chaque type urbain présente des défauts majeurs et inacceptables (*cf images en annexe*).

### **LES ÎLOTS** (dans la partie du projet côté Acacias)

L'exigüité des cours demeure frappante : toutes avec moins de 1'600 m<sup>2</sup>. A l'exception d'une avec 2'100 m<sup>2</sup> et de la plus grande (4'200 m<sup>2</sup>) ... surplombée au sud par une tour de 67 m <sup>14</sup> qui produit une ombre démesurée.

Les terrasses en toiture ne suffisent évidemment pas

Conséquences que les terrasses prévues en toiture ne compensent pas :

- ombres portées considérables, ensoleillement réduit dans les cours et les étages inférieurs, aggravés par les rues étroites (cf ci-dessus).
- ventilation naturelle très insuffisante : seuls 4 îlots avec une ouverture toute hauteur unique et étroite (8-10 m); dans les autres, 2 passages sous immeubles <sup>15</sup>.
- espaces verts intérieurs limités par 1-2 voies pour pompiers d'env. 7 m de large <sup>16</sup> : nombre et diamètres des arbres très exagérés dans les plans.
- vis-à-vis, vues croisées et bruits entre logements problématiques (résonance). Les cours sont ici soumises à un faible indice légal de bruit : il n'évite pas les nuisances provenant des logements et des balcons.

---

<sup>13</sup> Rapport explicatif p.47

<sup>14</sup> Etage technique supplémentaire en toiture de 3 m pour les bâtiments de 50 m et plus : ici 64 + 3 m.

<sup>15</sup> Certains plans, notamment dans la "Charte des espaces ouverts" n'indiquent que les rez-de-chaussée. Ainsi, malgré des ouvertures sur un seul niveau, les îlots semblent très ouverts !

<sup>16</sup> Plan dans Rapport explicatif p. 70

Trois cours d'îlots sur 9 (33%) pas en pleine terre mais placées sur des constructions. de 5 et 8 m de haut pour des activités commerciales : le projet mentionne le maintien des garages. Indispensables au centre-ville ou gaspillant inutilement des surfaces ?

L'urbanisme de qualité propose depuis des siècles des **îlots ouverts**, bien dimensionnés, qui résolvent en grande partie les inconvénients ci-dessus. Quelques exemples genevois :

- les îlots aux angles ouverts : squares de Montchoisy (Braillard, 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-Rosset-Chouet, un des îlots Montchoisy, Carl-Vogt (parc Baud-Bovy).

### **LES BARRES** (ouest de la Promenade, côté rte des Jeunes)

Aménagement inacceptable : alternance de bâtiments d'une hauteur 53 m et d'autres de 23.5 m. Distance entre eux = 28 m = largeur du bld G.- Favon. Cours de 1'080 m<sup>2</sup>. Sur les côtés, des constructions de 23.5 (dessins = 14m) et 30 m.

En résultent de graves inconvénients :

- les bâtiments, surtout ceux de 53 m, créent des ombres considérables dans les cours, les passages et la Promenade et les autres façades
- majorité des logements sombres, sans vues agréables ... sauf dans les étages élevés.

### **LES TOURS**

Deux tours au lieu des trois du projet précédent. Un progrès ?

S'accompagnent-elles de leur justification usuelle : une libération des espaces au sol ?

Les tours présentent de multiples défauts :

- construction onéreuse : min. +15%, donc loyers (très) élevés
- absence de logements traversants, grande proportion de mono-orientés
- rapport défavorable entre les surfaces de logements et de distribution (escaliers, ascenseurs, couloirs) qui augmente encore le coût
- ségrégation sociale : les belles vues lointaines réservées aux privilégiés
- emplacements arbitraires, non déterminés par une vision globale du paysage du canton <sup>17</sup>.

Ici, des tours très massives (1'000 m<sup>2</sup>) présentées comme des "articulations" améliorant l'urbanisme. Discours très contestable :

- à la bifurcation de la Promenade, le bâtiment Sicli suffit à assurer l'articulation : mieux qu'une tour de 67 m placée au sud et ses ombres portées.
- quelle articulation pour celle de 93 m qui s'inscrit dans la continuité de la route des Jeunes et du quartier adjacent ? Mais qui jettera une ombre considérable sur Acacias 2.

Seule justification de ces tours : la sur-densification.

#### PROPOSITION

La réduction partielle des gabarits reste insuffisante. Il faut :

**Revoir la largeur des rues et l'organisation des bâtiments** - avec 2'200 logements minimum - en tenant compte des études ombres-enseulement, du bruit (résonance) et des vues.

**Assurer une ventilation naturelle** transversale pour éviter les îlots de chaleur

**Supprimer les tours au profit d'immeubles aux loyers corrects**, évitant des ombres portées démesurées et bien insérés dans le paysage urbain

**De la pleine terre** au pied de toutes les constructions.

<sup>17</sup> Ni par une composition urbanistique cohérente : cf tours de La Gradelle, Vermont, Lignon.

## LES BUREAUX

Faut-il des activités pour rendre un quartier vivant ? Dans les rez : certainement.  
De nombreux quartiers (Eaux-Vives, Saint-Jean par ex.) sont vivants et appréciés avec un nombre infime d'immeubles de bureaux.

Leur pléthore pousse à une densification exagérée qui empêche de créer des quartiers de qualité. En plus ils constituent des lieux morts la moitié des heures de l'année : soirs, week-ends et jours fériés.

## LES RESTRICTIONS LÉGALES DE L'HABITABILITÉ

1. La loi PAV 10'758 a prévu que de nombreux articles de la LCI<sup>18</sup> - valables dans le reste du canton - ne s'appliquent pas dans le PAV. Notamment les articles 47 et 48 : vues droites et croisées avec au moins 4 m. de part et d'autre.

Conséquence : les distances minimales de vue dégagée ou de vues entre voisins deviennent libres. Cela crée des vues libres insuffisantes devant les fenêtres, permet aux voisins de se voir directement d'un appartement à l'autre notamment dans les angles des cours, etc.

2. Le Règlement du projet autorise les logements au rez moyennant une "surélévation d'au moins 1 m par rapport au terrain attenant". Mieux que de les situer à partir du 1<sup>er</sup> étage ?

3. Le règlement genevois<sup>19</sup> s'appliquant aux PMR (personnes à mobilité réduite) autorise une surface minimale pour la chambre principale de 12.9 m<sup>2</sup>. Les normes professionnelles (SIA), la législation de principaux cantons ainsi que les recommandations des associations concernées mentionnent **14 m<sup>2</sup> min.**

Au lieu de s'affranchir de la LCI, la "ville du 21<sup>ème</sup> siècle" du PAV pourrait appliquer cette mesure dans ses règlements dès le projet Acacias 1.

### PROPOSITION

**Supprimer les mesures qui péjorent la qualité de vie des habitantEs :**

- les articles LCI 47 et 48 ne doivent pas s'appliquer pour les logements au PAV
- pas de logements dans les rez-de-chaussée
- des surfaces d'habitation réellement adaptées pour les PMR

## 8. LE PLQ : UN INSTRUMENT ADAPTÉ ?

L'outil PLQ, plan localisé de quartier, a été créé pour des développements d'ampleur réduite. Constitue-t-il l'outil adéquat pour gérer sur une période de 30 - 40 ans des portions de ville qui dureront plus d'un siècle ?

On peut s'interroger : pourquoi ne pas édicter un plan de quartier, une charte, assortis d'un règlement générique qui fournissent une cohérence globale et des objectifs. Quitte à ajouter rapidement les secteurs des premières phases sous forme de PLQ.

Un PLQ ressort de la planification impérative. Certes il peut être modifié au bout de 10-15 ans. Mais il fixe d'emblée des droits à bâtir que les investisseurs peuvent revendiquer.

<sup>18</sup> Loi sur les constructions et les installations. Fixe notamment les distances de vues entre bâtiments et entre logements (vues droites et croisées).

<sup>19</sup> "Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses" du 1<sup>er</sup> avril 2020

Si, à terme, un parc de quartier se révélait indispensable : à quel prix faudra-t-il indemniser les promoteurs ayant acquis les terrains sur la base de m<sup>2</sup> constructibles ?

**Le PLQ, à ce stade, sert donc avant tout les opérateurs fonciers-constructeurs et non les besoins sociaux.**

**La situation devient d'autant plus dommageable que les équipements publics sont sous-dimensionnés, contrairement aux usages éprouvés de l'aménagement.**

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

1. Il met l'accent sur les éléments essentiels, notamment la structuration globale du quartier et les besoins (réservations) pour les équipements : bâtiments et espaces libres.
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 progressif de PLQ plus limités.

Dans ce cas, cet immense PLQ, après adoption à marches forcées, rentrera en force. Plus moyen de s'y opposer (cf Vernets).

Ceci engendre un **profond déficit démocratique**, tout en satisfaisant les investisseurs.

---

## 9. LA PROCÉDURE ADOPTÉE

---

Ce déficit démocratique démarre avant même l'adoption du PLQ.

### **LES CONCERTATIONS TRONQUÉES** <sup>20</sup>

Le projet de PLQ Acacias 1 a fait l'objet de 2 "concertations", notamment celle relative aux "*Espaces ouverts*".

Des membres du Collectif y ont participé. Faute d'un réel processus participatif, ils s'en sont retirés. Pourquoi ?

- Cette "concertation" devait rester dans le cadre contraignant du projet de PLQ, alors que ce dernier n'était pas arrivé au stade des observations, encore moins adopté.  
Exemple : l'ensemble des participant.e.s - au max. 7-8 personnes et non la population (terme officiel) - a demandé qu'un parc de quartier soit prévu. Demande inacceptable pour le DT car "hors concertation".
- La limitation aux "espaces ouverts" sans prendre en compte les bâtiments devenait absurde. L'urbanisme s'apprécie de manière globale : qualités spatiales, affectations prévisibles, etc.
- Le DT a refusé de transmettre les documents de base : plans avec gabarits des bâtiments, études de l'ensoleillement, etc.
- Une durée beaucoup trop limitée pour l'ampleur du quartier (4 séances).

Cela rendait illusoire l'objectif affiché : l'élaboration commune d'une *Charte des espaces ouverts* ... rédigée intégralement par le mandataire bien avant la fin de la "concertation" !

De fait : une "**concertation-alibi**", précipitée, incapable d'aborder les caractéristiques essentielles du projet, même sur les seuls aspects des espaces ouverts <sup>21</sup>.

Cette "concertation", selon le DT, devrait reprendre après l'adoption légale des conditions du PLQ. Donc elle ne pourra traiter que des questions mineures.

---

<sup>20</sup> Précisons que nombre des remarques figurant dans ce texte ont été envoyées au DT en juin 2021 pour la 1<sup>ère</sup> version de PLQ.

<sup>21</sup> Mais le Collectif a eu ainsi le temps de préparer des "Observations". Sinon : impossible !

## DES APPRÉCIATIONS EXPRESS

Que penser du délai de 30 jours (yc vacances de Pâques) pour transmettre des observations : plus 700 pages à analyser, à débattre, suivi d'une rédaction ? Sans compter que les rares images produites, les chiffres "arrangés" et les éléments de langage tronquent souvent la réalité.

Comment les instances politiques - notamment le Conseil municipal de la Ville de Genève dans ce cas - peuvent-elles étudier et se décider avec une telle masse de documents, même en se limitant à l'essentiel, sachant que les images par ex. ne reflètent pas le Règlement ?

### PROPOSITION

Les "concertations" officielles, très brèves et peu suivies, devaient respecter intégralement le projet. Donc une **participation-alibi**.

Les 30 jours donnés pour envoyer les "Observations" conviennent pour des PLQ de taille usuelle mais pas ici. **La démocratie dans ses aspects les plus formels et limités.**

1. **L'outil PLQ** n'est pas adéquat pour des quartiers étendus, impliquant de nombreuses questions complexes dans une planification sur le long terme. Devenant immédiatement impératif - donc intangible pour de nombreuses années - il ne permet **pas d'intégrer les questions** mal ou non résolues **et les nouvelles problématiques**.

Il engendre un **profond déficit démocratique** en amont (son examen) et en aval (ses conséquences).

Il **favorise outrageusement les investisseurs** - droits à bâtir légalisés - aux dépens des intérêts de la population, alors qu'il s'agit de terrains publics.

2. Il importe donc de mettre en place **un processus réellement participatif sur une durée adéquate** (6 mois min.) :

- convier la population et divers groupements-associations intéressés - en lien avec la Ville - à examiner de manière approfondie le projet Acacias 1
- accepter de réduire les densités déséquilibrées de la loi PAV tout en visant à appliquer le ratio légal emplois-logements sur l'ensemble du PAV et à créer des mesures efficaces contre le réchauffement climatique
- leur proposer de faire valoir leurs points de vue sur la base de projets (rémunérés) avec 2'200 logements au minimum et la prise en compte de contraintes intangibles
- susciter un véritable débat public en amont des décisions politiques.

3. Sur cette base, définir un **plan directeur de quartier** accompagné des PLQ réalisables à court terme.

Le Collectif des associations d'habitant.e.s est prêt à s'engager, comme d'autres groupements sans doute. Il prend même en charge des études d'ensoleillement.

D'emblée, il soumet à la discussion une proposition schématique d'aménagement. Elle ne constitue pas un "projet" alternatif. Compte tenu de l'urgence climatique et de la persistance de la crise du logement, elle démontre qu'il est possible :

- de créer un quartier urbain agréable, vert et ouvert, comprenant 2'400 logements, des activités et des équipements adéquats
- d'éviter les aspects critiquables du projet officiel en raison de sa sur-densification.

\*\*\*\*\*

Annexe ment. (12 p.)