

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 m²) : **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 m² pour 20 classes ; pas de locaux parascolaires ; min. 8'000 m² 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

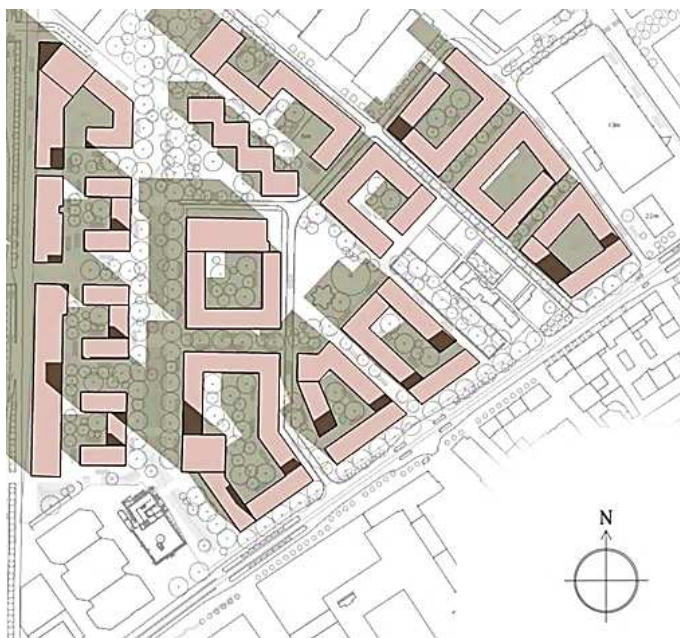
Coeurs d'îlots quasi fermés - seuls 4 avec une étroite ouverture verticale - **et très exigus** :
10 sur 12 avec une surface inférieure à 1'600 m² ; trois sans pleine terre ; deux avec tour de 67 m et 93 m
ombres importantes, durables ; pas de ventilation naturelle
bruits et vis-à-vis problématiques 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

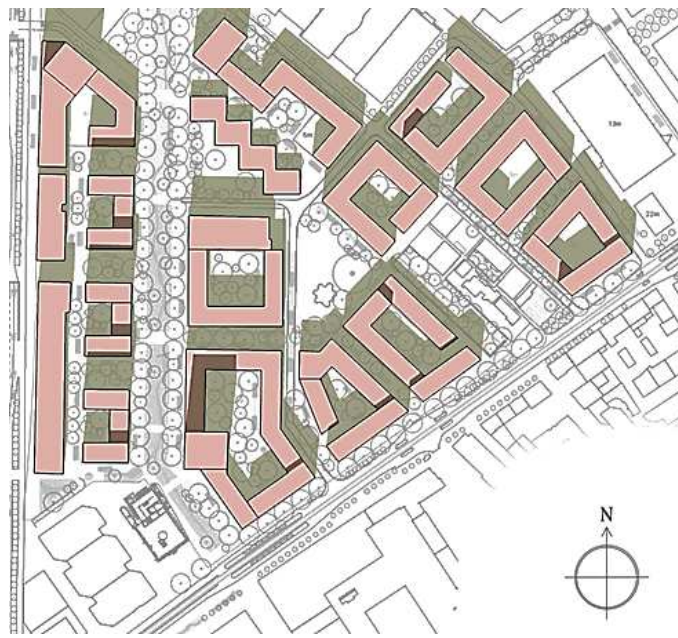
Brèves **concertations-alibi** exigeant le respect du projet de PLQ ; des Observations à livrer dans un temps minime ; pas un vrai débat

PAV- ACACIAS 1 OMBRES ET ENSOLEILLEMENT A L'EQUINOXE

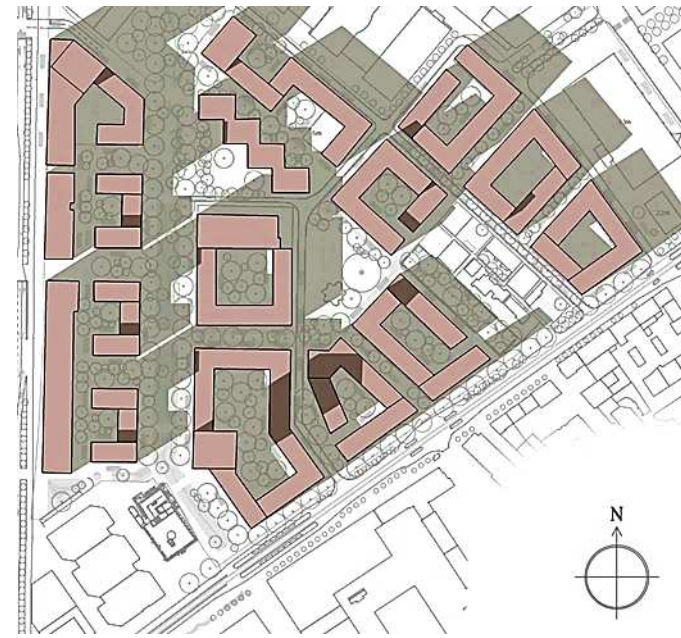
21 MARS - 21 SEPTEMBRE (heure d'hiver)



10 H



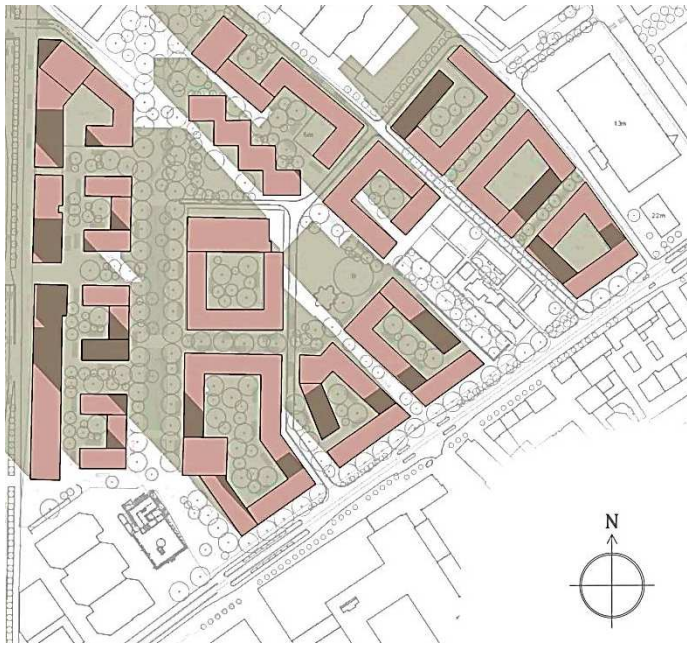
13 H



16 H

PAV- ACACIAS 1 OMBRES ET ENSOLEILLEMENT EN FÉVRIER

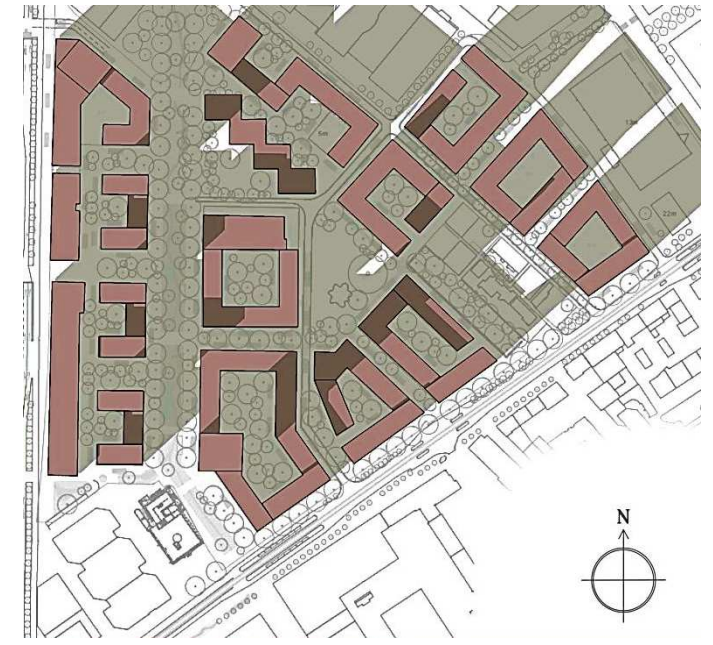
JOUR MOYEN D'HIVER 8 FÉVRIER



10 H



13 H

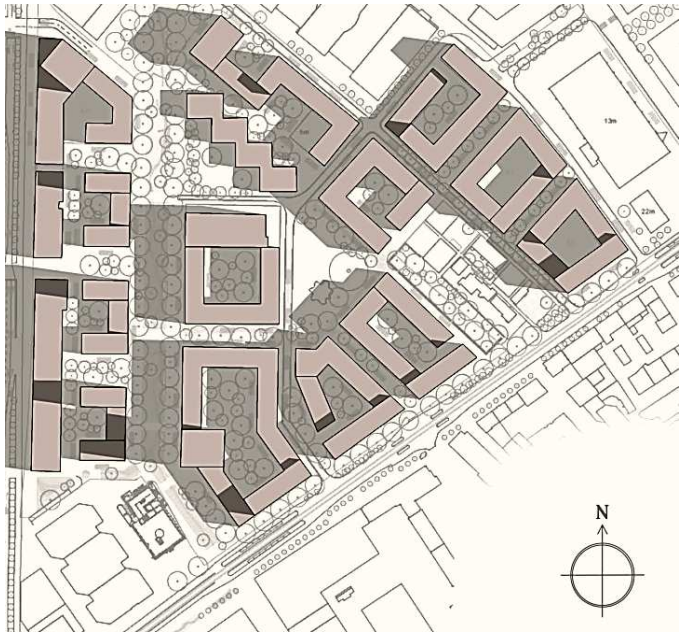


16 H

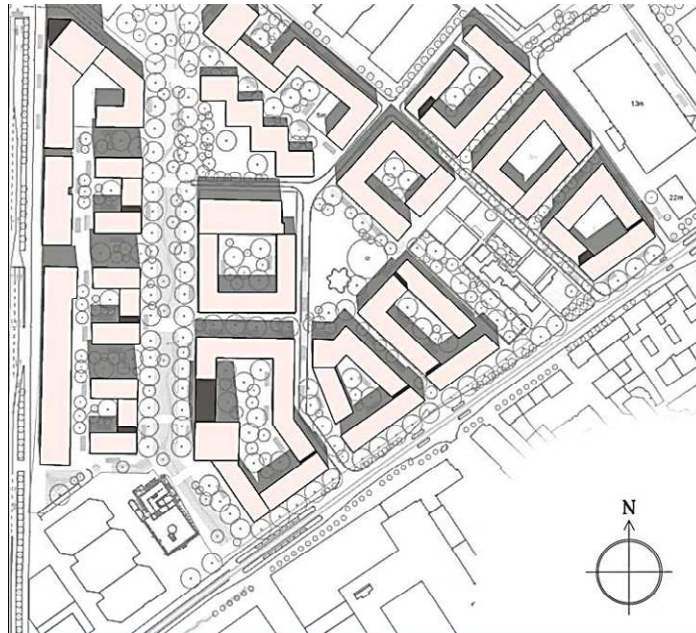
PAV- ACACIAS 1 OMBRES ET ENSOLEILLEMENT EN AOÛT

JOUR MOYEN D'ÉTÉ

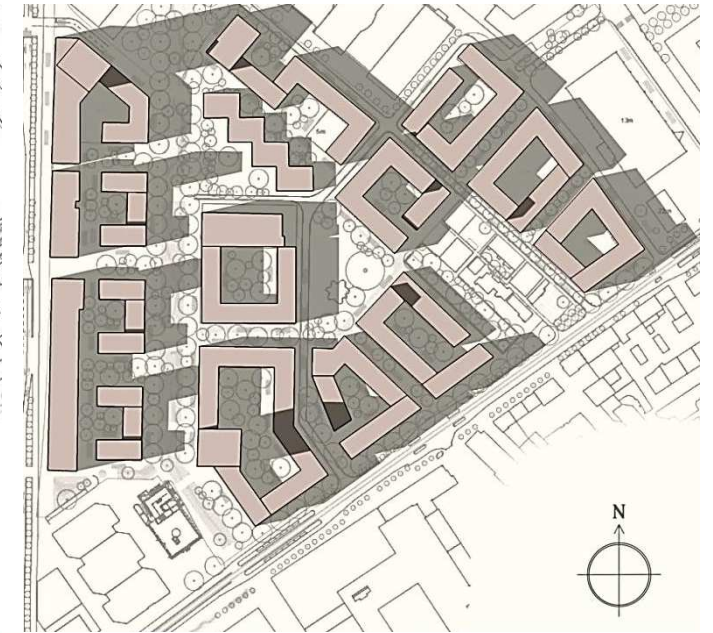
6 AOÛT



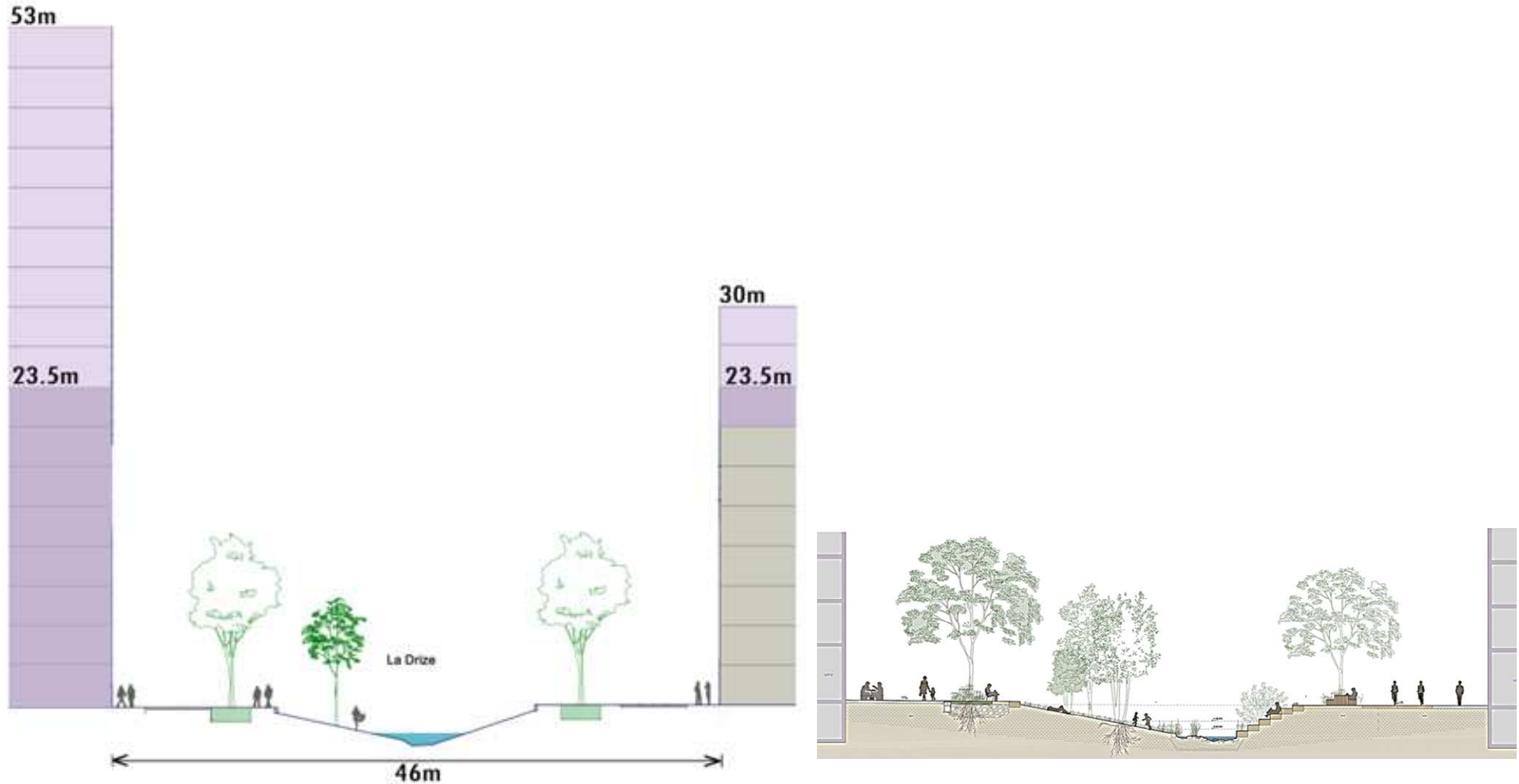
9 H 30



13 H 30



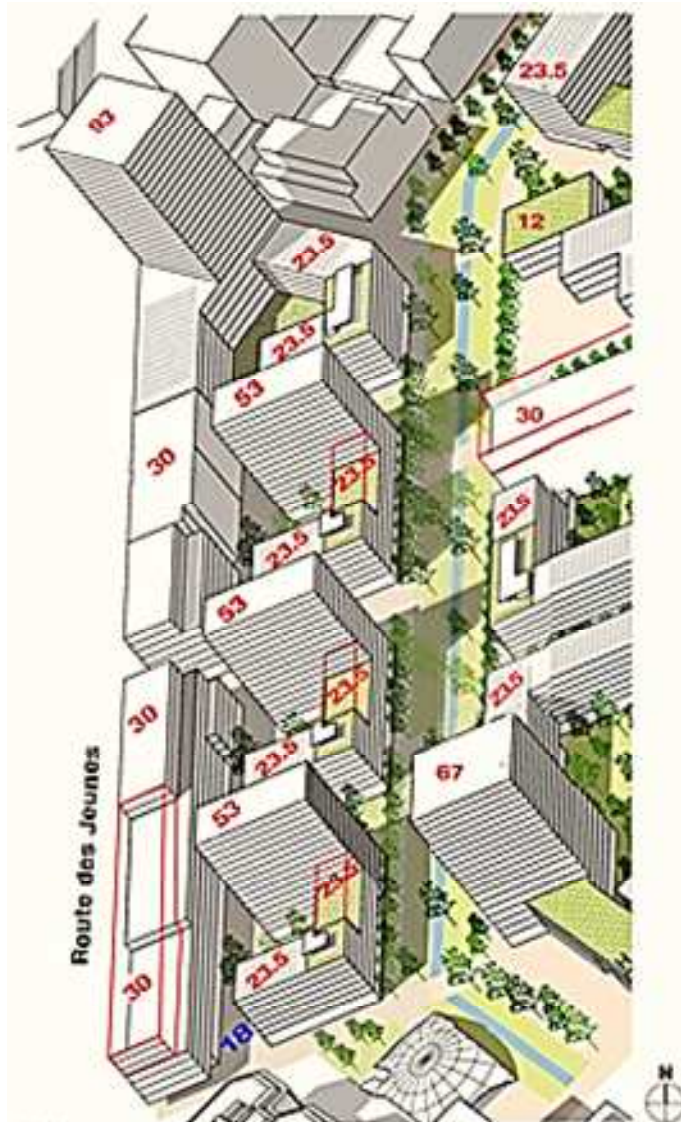
17 H 30



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 m². Selon loi PAV 12'052 de 2018 qui indique globalement 1 emploi = 43.23 m²

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 ²	610 (x 43.2 m ²)	130'000 m ² yc logts étudiants 1'355	1'300	1.0 emploi / 2.14 logts
ACACIAS 1 (projet PLQ mars 22) selon hypothèse dans <i>Rapport explicatif</i> ¹	67'700 m ²	1'565 (x 43.2 m ²) 1'224 (x 55.3 m ²)	223'000 m ²	2'230	1.0 emploi / 1.43 logt 1.0 emploi / 2.1 logt
ETOILE 1 (PLQ, chiffres officiels)	73'800 m ²	2'900	51'700 m ²	450	6.45 emplois / 1 logt
ETOILE 2 (projet PLQ, avenue de la Praille)	45'000 m ²	1'040 (x 43.2 m ²)	77'000 m ²	770	1.35 emploi / 1 logt
POINTE NORD-Firmenich (étude directrice) bureaux Etat (2 tours) selon plans partiels env. extension hôtel Police autres nouveaux emplois non pris en compte	140'000 m ² ? 109'000 m ² 31'000 m ²	2'300 (x 61 m ²) <i>admis 2'000 (x 55 m²)</i> <i>admis 300 (x 100 m²)</i>	30'300 m ² ? autre chiffre officiel 250 logts	300	7.67 emplois / 1 logt
GROSSELIN ? à confirmer : surfaces <u>nouvelles</u> activités	127'000 m ²	2'940 (x 43.2 m ²)	379'000 m ²	3'800	1 emploi / 1.3 logt
TOTAL PAV (estimation)	463'500 m ²	10'700 (x 43.2 m ²)	891'000 m ²	8'900	1.21 emploi / 1 logt

Conclusion :

Pourcentage utilisé par DT des surfaces emplois-logements en m² pas pertinente : 1 logement = 100 m² = 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 m² ; magasins ou arcades commerciales = 22'000 m².

¹ *Rapport explicatif* (p.87-88). **Hypothèses** de l'ingénieur mobilité. Nouveaux emplois : 22% tertiaire (1 emploi = 30 m²), 48% activités secteur secondaire (1 emploi = 90 m²)
Mais selon l'ing. mobilité (p.93) : total des activités maintenues (tertiaires, secondaires, commerces) = 19'450 m²
Alors que le Règlement (p.9) indique un total d'activités maintenues de 30'645 m². **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 m² pour associations, commerces, bureaux, artisans, petites entreprises,...

Hauteurs bâtiments : max. 24 m + attique

Parc de 11'000 m² 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 m² 67'700 m²
2.28

rez = 50% ; 1^{er} étage rte Acacias ; 2 bâtiments spécifiques
hors terrains équipements publics : école, crèche, parc, place, cours d'eau

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