

**Proposition du Conseil administratif du 27 avril 2022, sur demande du Département du territoire (DT), en vue de l'adoption du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 30 052 «Acacias 1».**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

**Introduction**

A l'appui de sa demande, le Département du territoire (DT) nous a transmis les explications sous la forme du rapport explicatif joint en annexe. Elles peuvent être résumées et commentées de la façon suivante.

**Contexte – rappel historique**

Le secteur visé par le projet de plan localisé de quartier (PLQ) Acacias 1 est situé dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV), déclassé en zone de développement 2 le 23 juin 2011 dans le cadre de l'adoption de la loi relative à l'aménagement du périmètre PAV (L 10 788). Il représente un site majeur de développement pour la ville. Ce secteur s'étend sur près de 14 hectares et est compris dans le périmètre du plan directeur de quartier PAV (PDQ PAV), adopté par le Conseil municipal le 21 janvier 2015 et par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> avril 2015. Il est prévu d'y construire un quartier mixte, principalement dévolu au logement.

Le périmètre du présent projet de PLQ s'inscrit dans une zone industrielle et artisanale ancienne, dont les entreprises sont en pleine activité. Il s'agit d'un tissu économique vivant tourné en partie vers le secteur automobile (vente, carrosseries, service après-vente).

Le périmètre du futur quartier est délimité au sud-est par la route des Acacias, à l'ouest par la route des Jeunes, à l'est par la rue François-Dussaud et au nord par les rues Viguet, Eugène-Marziano et Adrien-Wyss. Il est constitué d'une majorité de parcelles propriétés de l'Etat, les rues actuelles appartiennent au domaine public communal, à l'exception d'un tronçon de la rue Boissonnas et enfin, une parcelle est propriété de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG).

Ce projet de PLQ a été établi sur la base de plusieurs études élaborées suite à l'adoption du PDQ PAV. Elles ont été pilotées par les services cantonaux en collaboration avec les services de la Ville.

## **Le projet de PLQ «Acacias 1» et son évolution**

Le projet confirme plusieurs grands principes du PDQ PAV: la réalisation d'une proportion élevée de logements, la centralisation du stationnement, la modification de la hiérarchie du réseau routier, une éviction du trafic motorisé de transit, des parcours pour les modes doux à l'intérieur du quartier. Les bâtiments d'activités prévus sont situés en bordure des axes routiers, de manière à privilégier une situation plus calme pour les logements à l'intérieur du quartier. Une école est prévue au centre du quartier et un parc linéaire, comprenant la remise à ciel ouvert des rivières, reprend le tracé de la rue Boissonnas.

En revanche, l'évolution de l'image urbaine a infirmé l'utilité du barreau routier, indiqué dans le PDQ PAV, reliant la route des Acacias à la route des Jeunes, et produit un schéma de mobilité simplifié permettant d'offrir aux quartiers d'habitations un caractère apaisé.

Un premier projet de PLQ a été soumis pour enquête technique à la Ville de Genève à trois reprises, entre avril 2017 et janvier 2020.

Au fur et à mesure des enquêtes techniques, ce projet a suivi plusieurs évolutions. En novembre 2018 le secteur dit «Ternier» a été soustrait du périmètre dans le but de préserver un quartier de configuration traditionnelle constitué de bâtiments datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle à l'intérieur du PAV. Il est prévu que l'aménagement de ce secteur fasse l'objet d'un PLQ ultérieurement.

Diverses autres adaptations ont été apportées au projet concernant notamment le domaine public, les réseaux ou système de gestion des déchets.

Le projet de PLQ a été soumis à une première enquête publique en juin 2021 et a soulevé de nombreuses observations dont celle de la Ville de Genève qui a exprimé, dans son courrier du 30 juin 2021, ses interrogations quant à la forme et au caractère général du quartier qui lui paraissait éloigné des préoccupations actuelles induites par le changement climatique. A ce sujet, elle a demandé, en particulier, que le projet de parc accompagnant la remise à ciel ouvert de la rivière soit adapté. De plus, elle a demandé un traitement de la «couture» avec le quartier des Noirettes plus respectueux de l'existant de manière à développer le PAV comme partie intégrante de la ville.

A la suite de cette enquête publique, il a été décidé de refondre l'image urbaine proposée, tenant compte notamment des remarques de la Ville de Genève.

Ainsi, les services cantonaux et municipaux ont travaillé de concert pour aboutir à une image plus satisfaisante qui a servi de base au nouveau projet de PLQ soumis à votre attention.

## **Le projet de PLQ «Acacias 1» soumis au Conseil municipal**

Ce projet de PLQ permettra la construction d'environ 2200 logements et l'accueil d'environ 5000 nouveaux habitants. Ce quartier sera traversé par un parc linéaire dévolu au délassement et aux mobilités douces. Il accueillera la remise à ciel ouvert des rivières de l'Aire et de la Drize.

Dans le futur quartier sont prévus une école, une crèche, une ludothèque, un espace de quartier, un local de voirie, etc. (bibliothèque, sport de proximité). Des locaux pour des hébergements d'urgence sont encore en cours de négociation.

Les terrains nécessaires à l'implantation de la nouvelle école seront cédés gratuitement comme le prévoit le règlement du PLQ. Les conditions foncières, financières et techniques de l'installation des autres équipements mentionnés doivent encore être précisées.

Les surfaces brutes de plancher affectées au logement totalisent 223 200 m<sup>2</sup> et 67 700 m<sup>2</sup> pour les activités auxquelles s'ajoutent les 30 645 m<sup>2</sup> d'activités existantes préservées. L'indice d'utilisation du sol s'élève à 2,26. Le règlement du PLQ définit les hauteurs maximales autorisées par secteur des aires de localisation des constructions. Ces hauteurs s'échelonnent de 5 mètres (pour les bâtiments ne comportant qu'un rez) et jusqu'à 90 mètres pour un bâtiment de 27 étages sur rez (aire A1). Le long de la route des Acacias, l'épannelage des constructions culminera à un gabarit constant de 29 mètres, hormis les bâtiments existants des aires O et P. Dans les aires de localisation des constructions qui occupent le centre du plan, des îlots sont organisés avec des gabarits de 14 mètres à 29 mètres maximum, le gabarit moyen restant prévu est de 23,5 mètres. Les bâtiments le long du parc linéaire, dans la frange ouest, comportent trois émergences d'une hauteur prévue de 50 mètres.

S'agissant des cessions au domaine public, celles-ci seront versées gratuitement au domaine public communal, selon les dispositions du règlement et leur aménagement sera réalisé par la Ville de Genève.

## **Le site de la voirie de la Ville de Genève**

Un des éléments fondateurs du quartier Praille-Acacias-Vernets est la réalisation du «Parc des Sports», situé sur les terrains du centre sportif la Queue de l'Arve et du centre de voirie de la Ville. La création de cet important espace de loisirs et de détente, destiné à l'ensemble de la population, est subordonnée au déplacement de toutes les activités présentes sur le site de la voirie de la Ville de Genève. Cette disposition figure dans le PDQ PAV (fiche D5) qui indique, comme lieu pour sa relocalisation, un terrain situé le long de la route des Jeunes depuis lors cédé à la CPEG.

Le présent projet de PLQ affecte ce terrain à un parking centralisé, des activités et des logements, et ne prévoit aucune alternative à la localisation de la voirie. Ceci a conduit la Ville de Genève à émettre à deux reprises un préavis défavorable à son encontre tout en indiquant ne pas être opposée au développement de ce quartier. En effet, il n'était pas envisageable, pour le Conseil administratif, de ne pas résoudre le problème du relogement de la Voirie.

Depuis 2017, des discussions ont été menées entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif et ont conduit à envisager le déplacement de la voirie sur la partie nord du site occupé aujourd'hui par les Ports francs. Une étude, copilotée par le Canton et la Ville, a démontré la faisabilité de l'implantation du programme (services de la voirie, logistique et manifestations et aménagement, génie civil et mobilité) sur ce site. Cela étant, les conditions foncières, techniques et économiques doivent encore être précisées et faire l'objet d'un engagement formel du Conseil d'Etat pour être acceptables par la Ville de Genève.

### **Projets liés**

Le projet de PLQ «Acacias 1» est en relation avec des projets connexes au secteur, à savoir:

- le projet de réaménagement de la rue François-Dussaud qui fait partie des mesures du Plan d'agglomération 2 (mesure 30-14). Une image directrice sur la totalité de l'axe a été validée par le Canton et la Ville de Genève;
- les études pour le réaménagement de la route des Jeunes qui visent à donner un caractère plus urbain et moins routier à cet axe. Ce projet est piloté par le Canton, en collaboration avec les villes de Carouge, Lancy et Genève;
- le réaménagement de la route des Acacias, dont un concept a été établi par les services de la Ville de Genève en vue de prévoir son aménagement et de préfigurer les cessions au domaine public nécessaires dans les PLQ le long de cet axe;
- le futur PLQ pour l'ensemble Ternier, pour lequel des études test ont été menées. Ce futur PLQ aura notamment pour objectif de maintenir un certain nombre de bâtiments, il sera piloté par le Canton;
- le développement du quartier des Vernets qui est en phase de construction. Il est prévu que des places de stationnement (300 places) destinées au présent PLQ soient attribuées aux futurs habitants;
- la remise à ciel ouvert des rivières (Aire et Drize), qui a pour but de drainer les eaux des crues et de réaliser un parc linéaire urbain. Les études et la réalisation de ce parc et du futur domaine public du PLQ font actuellement l'objet d'une évaluation financière et d'une clé de répartition entre la Ville et le Canton;

- le PLQ de l’Etoile, qui comprend une partie de la remise à ciel ouvert de la Drize et planifie la traversée de cette infrastructure sous la route des Acacias afin de se raccorder au futur parc linéaire.

L’ensemble de ces objets et, en particulier, ceux qui concernent le domaine public actuel ou futur, nécessiteront des crédits d’études et de réalisation qui vous seront soumis ultérieurement. Aujourd’hui, les aménagements du domaine public existant et futur du PLQ Acacias 1 (parc linéaire non compris) sont estimés à plus de 60 millions de francs.

### **Commentaires du Conseil administratif**

En premier lieu, il convient de souligner que la nouvelle version du projet prend en considération la plupart des remarques faites par la Ville dans ses précédents préavis. Elle estime que la vision urbaine prévue par le PLQ constitue une réponse globalement satisfaisante aux défis posés pour l’aménagement de ce quartier qui doit être considéré comme une extension du centre-ville.

Compte tenu de cela, il apparaît d’autant plus important que le futur quartier dispose d’équipements en suffisance et dont la mise à disposition devra se faire dans de bonnes conditions. Ainsi, au regard des dimensions limitées du périmètre scolaire, il sera nécessaire de localiser ailleurs les autres équipements sociaux tels que la ludothèque et la crèche. La Ville demande donc que le PLQ garantisse des espaces suffisants pour ces équipements, dans le périmètre E du plan et, si possible, dans un bâtiment autonome.

Par ailleurs, compte tenu de la taille de ce périmètre, de sa situation dans le futur centre-ville et de sa densité, la Ville estime d’ores et déjà que des équipements complémentaires devront être prévus dans le périmètre du futur PLQ «Ternier» voisin.

Il convient également de rappeler que l’aménagement de cette vaste pièce urbaine représente un investissement considérable pour la Ville en termes d’équipements des voiries et futures cessions, réfections et constructions des réseaux. Un coût prévisionnel estimatif a été évalué à plus de 60 millions de francs pour le seul domaine public, sans compter le coût de la réalisation des équipements publics susmentionnés (école, crèche, ludothèque, espace de quartier, local voirie, hébergements d’urgence), ni ceux nécessaires à l’aménagement du parc linéaire accueillant la rivière qui devront encore être évalués.

S’agissant des espaces extérieurs, la Ville prend bonne note de la proposition de conserver l’infrastructure de stationnement située sur la parcelle N° 3864. Toutefois, elle estime que de plus amples réflexions sont à mener afin de voir comment concilier le maintien de cette infrastructure conséquente en sous-sol (dont la conservation permettrait d’éviter le retraitement des déchets de constructions

et permettrait de créer une vélo-station) avec la volonté de créer une place centrale plantée permettant d'atténuer l'effet d'îlot de chaleur. Rappelons que la Ville poursuit, tout comme l'Etat, l'objectif d'augmenter la canopée d'au minimum 25% en 2030 et que ce projet devrait y contribuer.

Ainsi, le Conseil administratif soutient le projet de PLQ «Acacias 1», issu du Plan directeur de quartier PAV adopté en 2015, à condition que:

- le Conseil d'Etat s'engage formellement à céder les terrains permettant le déplacement des activités du site de François-Dussaud;
- tous les terrains faisant l'objet des cessions au DP communal et à destination des équipements publics, y compris la Voirie, soient cédés gratuitement, dépollués et libres de toute construction hors sol et en sous-sol;
- un bâtiment indépendant dans le secteur E du plan soit affecté aux besoins d'équipements municipaux.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant:

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k et r de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 6, alinéa 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

vu la loi relative à l'aménagement Praille – Acacias – Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – d'approuver le plan localisé de quartier 30 052.

*Art. 2.* – de charger le Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- obtenir un engagement du Canton pour la mise à disposition de la partie nord de la parcelle des Ports Francs en vue d'y implanter les services aujourd'hui actifs sur le site du centre de voirie;

- obtenir l’inscription au Registre foncier des cessions au domaine public de la Ville: dépolluées, libres de toutes constructions en surface et en sous-sol;
- obtenir que les équipements publics et socio-culturels soient localisés dans le secteur E du plan, si possible dans un bâtiment autonome;
- obtenir la garantie que les frais de dépollution nécessaires à la réalisation des équipements publics et socio-culturels seront pris en charge par le Canton.

*Art. 3.* – d’autoriser le Conseil administratif à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l’aménagement projeté.

*Annexes à consulter sur le site internet:*

- plan d’aménagement
- plan d’équipement, des contraintes et des domanialités
- règlement
- rapport explicatif
- charte des espaces ouverts
- rapport d’impact sur l’environnement
- concept énergétique territorial