



écoquartiers-genève

UN ÉCOQUARTIER AUX CHERPINES?

**Analyse critique du cahier des charges du plan directeur
de quartier des Cherpines**

Rédaction et synthèse :
Cathy Macia et Anita Frei

mars 2012

INTRODUCTION

Le 15 mai 2011, le déclassement du périmètre des Cherpines - 58 ha de zone agricole à cheval sur les communes de Confignon et Plan-les-Ouates - était accepté en votation, à l'issue d'une campagne référendaire où les partisans du déclassement nous ont promis un écoquartier.

L'association *écoquartiers-genève* (EQGE) s'est donnée pour mission d'assurer un suivi critique de ce projet et de vérifier que la promesse de réaliser un écoquartier aux Cherpines sera bien tenue.

Le Plan directeur de quartier (PDQ), en voie de finalisation, doit concrétiser ce projet d'écoquartier. Il a été établi sur la base d'un cahier des charges (de février 2011) dont nous avons fait une analyse approfondie, en attendant de pouvoir prendre connaissance du PDQ et de l'examiner à son tour à la lumière de la démarche écoquartiers.

Pour faire cette analyse, nous avons adopté la méthode *Quartiers durables by SMéO*, qui permet d'évaluer un projet sur la base de multiples critères de durabilité, couvrant les dimensions environnementales, socioculturelles et économiques de l'opération.

Cet outil a été développé par les offices fédéraux de l'énergie (OFEN) et du développement territorial (ARE) en partenariat avec le Canton de Vaud, la Ville de Lausanne et le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL). Accessible gratuitement sur Internet [<http://www.quartiers-durables.ch>], c'est une aide à la décision et à la création de quartiers durables utilisée par de nombreuses communes, qui présente l'avantage de proposer une grille de lecture qui peut être partagée par tous les acteurs concernés.

Appliquer cet outil d'analyse au projet des Cherpines est d'autant plus pertinent que ce périmètre a été retenu par le programme Quartiers durables de la Confédération, un programme de soutien aux communes qui souhaitent entreprendre des démarches de quartier durable.

Le document d'analyse réalisé par *écoquartiers-genève* est organisé selon les critères et objectifs SMéO Quartiers durables pertinents pour cette phase du projet des Cherpines. Ils sont confrontés aux objectifs contenus dans le cahier des charges du Plan directeur de quartier, et assortis dans la plupart des cas d'un commentaire.

Il faut souligner qu'un cahier des charges décrit des intentions et des objectifs, qui devront être concrétisés par le PDQ. C'est pourquoi ce document se veut évolutif: il sera complété et enrichi dès que les propositions du PDQ seront connues.

BESOINS ET GOUVERNANCE

Représentation des groupes d'intérêt

Objectifs SMEO

- Le comité de pilotage a une représentation équilibrée de l'ensemble des groupes concernés.
- Seule une majorité des groupes est représentée.
- Une minorité est représentée.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges (CC) met en avant la nécessité d'une bonne coordination entre les différentes études menées en parallèle (circulation, tram, étude pédologique, géothermie, surfaces commerciales, ouvrages de rétention des eaux, acoustique, renaturation de l'Aire, plans généraux d'évacuation des eaux, etc.) et de prendre en compte la programmation de la ZDIA (zone industrielle) en coordination avec la Fondation pour les terrains industriels (FTI) et la commune de Confignon.

La rubrique « suivi » du CC propose un organigramme du projet de PDQ, avec un comité de pilotage (COFIL), regroupant Canton + communes, un comité de projet (COPRO), opérationnel, avec les chefs de projet du Canton et des communes. Le COPRO est appuyé par des groupes de coordination (services techniques) et par des groupes thématiques, qu'il coordonne et anime (groupe économique et foncier; sport, loisirs et culture; espace public; commerces).

Commentaires d'écoquartiers-genève

Le CC du PDQ limite la participation citoyenne au strict minimum, à savoir une information publique et la consultation qui accompagne obligatoirement tout processus d'adoption d'un PDQ. Étrange pour un projet d'écoquartier qui se veut exemplaire !

Pluralité des usages

Objectifs SMEO

- Les besoins exprimés permettent de répondre à une grande diversité d'habitants.
- Le projet est orienté vers un seul type d'usage de manière justifiée.
- Ce point n'est pas abordé.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges entend favoriser la mixité des fonctions. Le nouveau quartier devrait accueillir 3000 logements et 2500 nouveaux emplois, que ce soit dans la zone industrielle ou dans la zone de développement. Les équipements publics doivent pouvoir répondre à toutes les catégories de la population: petite enfance, enfance, jeunesse, familles, et personnes âgées.

Il est prévu de construire deux nouveaux groupes scolaires (une école de culture générale existe déjà) et d'agrandir le centre sportif. Les mandataires ont également pour mission de prêter une attention particulière à la ferme urbaine de la Gavotte et à son intégration avec le nouveau quartier (lisibilité des affectations).

Commentaires d'écoquartiers-genève : Voir « Collectivité – mixité ».

BESOINS ET GOUVERNANCE

Justification du besoin

Objectifs SMEO

- Les critères définissant les ambitions et les limites du projet ont été étudiés de manière approfondie et objective au moyen de la méthode Albatros ou équivalent.
- Au moyen d'ateliers participatifs propres à définir les besoins et à négocier les contours du projet, en complément aux décisions du COPIL
- Seul le comité a défini et justifié le besoin

Cahier des charges PDQ

Le projet d'urbanisation des Cherpines a fait l'objet d'une étude de faisabilité en 2008. Celle-ci a été suivie d'un mandat d'études parallèles (MEP) en 2010, pour l'élaboration d'un concept de quartier durable.

Le PDQ vise essentiellement à affiner le projet territorial issu du MEP suite aux recommandations d'un collège d'experts, des services et des spécialistes consultés.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Le besoin – notamment celui de répondre à la demande de logements - a été défini par le Conseil d'Etat et le groupe de pilotage, ou encore par un magistrat communal qui avait un projet phare. Le déclassement de terres agricoles pour permettre l'urbanisation du secteur a été contesté par référendum. La votation a confirmé le déclassement voté par le Grand Conseil.

La justification du besoin ne repose pas, semble-t-il, sur la méthode Albatros (Méthode d'aide à la décision intégrant les enjeux du développement durable en phase de planification d'un projet de construction publique.), ou autre.

Participation

Objectifs SMEO

Un mode de participation est mis en place pour permettre la plus grande concertation possible:

- Concertation: Toutes les parties prenantes - voisinage, associations, citoyens, etc. - seront informées, consultées et pourront négocier certains aspects du projet. Un ou plusieurs représentants seront intégrés au COPIL.
- Consultation: information des teneurs du projet à chaque phase de son développement et prise en compte de certaines suggestions.
- Information: parties prenantes informées lors de la mise à l'enquête publique.

Cahier des charges PDQ

Les résultats du MEP ont été présentés lors d'une séance publique d'information et d'une exposition publique des différents projets. Ils sont consultables en ligne sur le site de l'État.

Le PDQ engage les autorités entre elles. Il est légalement soumis à une consultation publique. Le calendrier des travaux du PDQ prévoit également une séance d'information publique. On ignore qui participe aux ateliers et aux groupes thématiques prévus.

A lire le CC, l'implication des citoyens se limite aux procédures légales (information, consultation publique), et on ne trouve aucune indication sur un quelconque processus participatif.

BESOINS ET GOUVERNANCE

Commentaire d'écoquartiers-genève

Le projet de quartier durable aux Cherpines ne s'inscrit pas dans une démarche participative impliquant un cercle élargi d'acteurs et les habitants, puisque, à notre connaissance, aucun groupe citoyen n'a participé à l'élaboration du cahier des charges.

Restitution de la démarche participative

Objectifs SMEO

Dans le cas d'une consultation ou d'une concertation, des mécanismes de restitution pour impliquer d'avantage l'ensemble des parties prenantes sont prévus.

- Ils sont conçus et communiqués de façon transparente dès le début de la démarche.
- Ils sont identifiés mais non communiqués au début de la démarche.
- Ils ne sont pas identifiés ; pire, aucune restitution n'est prévue.

Cahier des charges PDQ

Le PDQ, une fois validé, est publié et diffusé auprès du public.

Cette première étape de planification directrice est suivie d'une planification impérative, qui aboutit à l'élaboration du PLQ, soumis, lui, à une enquête publique, au préavis communal, ainsi qu'à une procédure d'opposition pour certaines catégories d'acteurs (communes, riverains, associations). L'adoption du PLQ engage les propriétaires qui peuvent, le cas échéant, bénéficier d'un délai référendaire ainsi que d'un délai de recours. L'octroi des autorisations de construire peut également donner lieu à des recours.

Cette phase de planification prend donc la forme d'une négociation continue avec les communes qui sont associées aux décisions (concertation).

Commentaire d'écoquartiers-genève

Le projet des Cherpines fait partie des projets pilotes retenus par la Confédération dans le cadre du programme OFEN / ARE « Quartiers durables ». Ceci implique, en principe, un processus participatif, par le biais, par exemple, d'un forum citoyen ou d'ateliers participatifs.

*Cette dimension de la démarche de projet n'a pas été rendue publique, à notre connaissance, au niveau **du cahier des charges.***

Gestion des conflits

Objectifs SMEO

- La structure du COPIL intègre la résolution d'éventuels conflits d'intérêts: processus de médiation démocratiques et équitables.
- Processus décisionnel clair permettant une certaine marge de négociation.
- Conflits traités par voie judiciaire.

Cahier des charges PDQ

Pas de précisions à ce sujet. En l'absence de modalités particulières, les voies de recours prévues par le processus PDQ, puis PLQ, s'appliquent.

BESOINS ET GOUVERNANCE

Commentaire d'écoquartiers-genève

La question de la gestion des conflits n'est, à notre connaissance, jamais abordée directement dans les études d'aménagement à Genève. Ce serait sûrement un outil utile dans le contexte genevois et le corollaire indispensable d'une démarche participative pleine et entière.

RESSOURCES

Énergies

Approvisionnement énergétique

Objectifs SMEO

- Les possibilités d'approvisionnement du site sont identifiées, qualifiées et quantifiées. Le recours à des ressources endogènes, renouvelables et non polluantes est exigé.
- Le recours à des ressources endogènes, renouvelables et non polluantes est encouragé.
- Le recours à des ressources endogènes, renouvelables et non polluantes se base sur les exigences légales.

Cahier des charges PDQ

Le CC donne les objectifs suivants:

- minimiser les besoins en énergie et couvrir ces besoins en énergies renouvelables locales ;
- minimiser les besoins en énergie en répondant à l'objectif d'une société à 2000W ;
- élaborer un concept énergétique basé sur la maîtrise de la demande et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- créer un quartier à énergie positive ;
- développer les énergies renouvelables: indiquer l'espace à consacrer à la filière biomasse; étudier la faisabilité d'un recours à la géothermie ;
- prévoir un réseau de chaleur à distance.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Le CC se donne des objectifs ambitieux en matière d'approvisionnement énergétique, dont il sera intéressant d'étudier la concrétisation à l'échelle du PDQ.

Standard énergétique des bâtiments

Objectifs SMEO

- Fixé selon le cahier technique SIA 2031 et répond aux exigences les plus élevées en fonction de l'état de la technique. La classe énergétique A est exigée.
- Classe énergétique B.
- Classe énergétique C ou inférieure.

Cahier des charges PDQ

Le CC indique:

- étudier les dispositifs architecturaux favorables aux économies d'énergie
- prévoir Minergie P.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Minergie P représente une des voies possibles pour atteindre les meilleurs standards énergétiques. Pour encourager l'innovation et ne pas se limiter aux solutions Minergie, le PDQ devrait fixer des objectifs ambitieux de consommation énergétique des bâtiments, qui pourront être atteints à travers des processus diversifiés, notamment la conception bioclimatique des bâtiments.

RESSOURCES

Mobilité

Concept de mobilité

Objectifs SMEO

- Un concept est établi et donne la priorité aux moyens de transport écologiques et doux.
- Un concept est établi et encourage les moyens de transport écologiques et doux.
- Aucun concept n'est établi.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges affiche l'ambition d'établir un concept de mobilité durable. Les mandataires ont pour mission de favoriser la mobilité douce par des parcours piétonniers et cyclables et des transports publics performants, notamment pour accéder à la zone industrielle.

En outre, ils doivent faire en sorte de limiter l'impact de la circulation individuelle motorisée, en créant un quartier avec peu de voitures. Ils devront également limiter, voire interdire le trafic de transit. Il leur incombe de préciser l'aménagement des zones de rencontre pour lutter contre le stationnement sauvage et réduire l'insécurité.

En phase de mise en oeuvre, il s'agira de créer un plan de circulation, des aménagements filtrants, des zones 30, des zones de rencontre et de faire appliquer le règlement relatif aux places de stationnement pour fonds privés pour les vélos.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Dans le cahier des charges, il est question de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de libérer l'espace public des voitures, d'améliorer la sécurité et la santé de tous les habitants du quartier et de créer un quartier avec peu de voitures.

Toutefois, il n'y a pas de réflexion préalable sur le traitement de la mobilité dans un écoquartier. Le cahier des charges doit fixer des objectifs clairs et ambitieux en matière de mobilité douce, de restriction du trafic motorisé individuel et de stationnement au sein du nouveau quartier.

En effet, limiter l'impact de la circulation individuelle, c'est avant tout réduire le volume du trafic. A cet égard, une démarche écoquartier implique des solutions originales, telles que des conventions avec les habitants et les employés du quartier ou des plans de mobilité de quartier qui ne relèvent pas des habitudes administratives actuelles et qui nécessitent un engagement préalable des opérateurs, puis un travail avec les habitants (livraison de courses à domicile, interdictions de circuler (sauf déchargements ponctuels), ou encore la création d'associations d'auto partage).

En conclusion, le cahier des charges affiche une certaine ambition, mais dont les modalités ne paraissent pas très contraignantes.

RESSOURCES

Connexion aux pôles d'attractivité

Objectifs SMEO

- Un concept est établi et donne la priorité aux moyens de transport écologiques et doux.
- Un concept est établi et encourage les moyens de transport écologiques et doux.
- Aucun concept n'est établi.

Cahier des charges PDQ

Le site est proche du centre-ville et sera bien desservi par le futur tram Genève-Saint-Julien-Vélodrome. En outre, il se situe à une jonction autoroutière.

L'accès à la zone industrielle et aux communes de Bernex, Onex, Lancy, Perly-Certoux ou à d'autres équipements ou services régionaux doit se faire par les transports en communs.

En outre, il s'agira de matérialiser la continuité des réseaux viaires à l'échelle de l'agglomération (continuités cyclables, circuits de promenade, accompagnement des réseaux naturels, etc.).

C'est pourquoi il s'agira de déterminer le rayonnement du quartier des Cherpines en terme de déplacements pour ainsi identifier les problématiques futures rencontrées sur le réseau principal projeté.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Le quartier semble bien connecté aux différents pôles d'attractivité de la ville (centre-ville, gare, université, etc.). Toutefois, la bonne accessibilité routière du périmètre est un risque. En effet, la proximité de la jonction autoroutière peut s'avérer pratique pour la zone industrielle, mais peut inciter aussi bon nombre d'habitants du nouveau quartier ou des personnes s'y rendant pour des visites, des loisirs ou des courses à utiliser leurs voitures plutôt que les transports communs.

C'est pourquoi il faudra d'ailleurs veiller à ce que la livraison du futur tramway et celle des autres éventuelles prolongations de lignes de bus vers les quartiers périphériques soient concomitantes avec la livraison des premiers logements.

Pour pallier le risque réel que de mauvaises habitudes de mobilité se prennent par les premiers locataires et visiteurs, il convient de mettre en place un véritable concept de mobilité de quartier, à l'échelle du site et des quartiers avoisinants.

Emprise au sol et stationnement

Objectifs SMEO

- Les places de stationnement sont principalement regroupées en périphérie intérieure du quartier dans des garages automatiques. Le nombre de places de stationnement pour véhicule individuel motorisé est inférieur au minimum prévu par les normes VSS.
- Elles sont regroupées dans des garages souterrains rationnels ou sur des surfaces inutilisables d'une autre manière et permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le nombre de places de stationnement pour véhicule individuel motorisé est supérieur au minimum prévu par les normes VSS.
- Les places de parc sont disséminées dans le quartier, empiètent sur le domaine public et augmentent sensiblement la surface construite. Le nombre de places de

RESSOURCES

stationnement pour véhicule individuel motorisé est supérieur au double du minimum prévu par les normes VSS.

Cahier des charges PDQ

Les mandataires doivent pouvoir démontrer la faisabilité de réduire le ratio de stationnement, en corrélation avec le taux de motorisation et les parts modales attendues.

A cet effet, il est prévu une réversibilité des surfaces de stationnement en surface habitable ou autre. Les mandataires devront également étudier les possibilités de centralisation des places de stationnement, ainsi que leur mutualisation.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Au stade du cahier des charges, il est difficile de savoir si l'emprise au sol des places de stationnement et de leurs accès est optimisée, comme SMEO le préconise. La démonstration envisagée de la "faisabilité de la réduction du ratio de stationnement" peut difficilement se faire sans explicitation de la politique de réduction des taux de motorisation. La comparaison doit se faire avec un écoquartier, et non pas avec un quartier ordinaire.

En outre, les parkings doivent être prévus en limite de quartier (entre 50 et 300 mètres des habitations).

Depuis la modification, en juillet 2008, du règlement relatif aux places de stationnement privées, il existe des mécanismes de dérogation pour réduire le nombre de places de parking à réaliser. Ces mécanismes sont applicables selon les profils des habitants, si des améliorations notables existent en matière d'offre en transports publics, et pour des projets d'aménagement particuliers, dans le cadre d'une démarche écoquartier.

Report modal

Objectifs SMEO

- L'offre en modes de déplacements alternatifs est variée, interconnectée et incitative (proximité des transports publics par rapport aux garages collectifs, loyers incluant l'abonnement aux transports publics, etc.).
- L'alternative au véhicule individuel motorisé est présente, plurielle, mais déconnectée ou unique.
- L'offre est insuffisante et l'utilisation de la voiture quasiment incontournable.

Cahier des charges PDQ

Les mandataires doivent promouvoir le transfert modal et une bonne accessibilité aux arrêts de transports publics. Cela implique des transports publics performants avec un réseau interne de mobilité douce connecté à un périmètre élargi afin d'assurer des liaisons entre Confignon, Perly et Plan-les-Ouates, notamment à travers la diagonale. Il s'agit, en outre, de développer le maillage fin dans le quartier et le réseau des espaces ouverts.

Un transfert modal optimal implique également de prévoir l'implantation d'abris vélos adaptés aux besoins des cyclistes situés aux emplacements stratégiques.

Les mandataires doivent également réfléchir à mettre un place un

RESSOURCES

système d'autopartage et des formes de mobilité chariotique pour transporter les courses du parking au domicile.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Comme le préconise SMEO-Quartiers Durables, des propositions alternatives permettant de déconditionner le recours systématique aux véhicules individuels motorisés sont élaborées lors de la planification du projet.

L'existence d'un réseau performant de transports publics bien connecté aux parcours piétons et cyclistes de mobilité douce du quartier est un critère incontournable d'un écoquartier.

La promotion de l'autopartage auprès des habitants et des employés du site, ainsi que celle des formes de mobilité chariotique pour les courses, en partenariat avec les petits commerces, est également susceptible de limiter les flux motorisés à l'intérieur et en périphérie de quartier.

Il faudra donc veiller à ce que ces objectifs, qui relèvent d'un concept de mobilité de quartier ambitieux, se traduisent concrètement dans le PDQ.

RESSOURCES

Sol et eau

Mitage du territoire

Objectifs SMEO

Les surfaces à construire sont planifiées de manière à limiter le mitage du territoire.

- La réactivation de friches industrielles et/ou la réhabilitation-réaffectation de bâtiments existants sont priorisées.
- La densification des constructions est maximisée dans le cadre des outils de planification supérieurs (PAC, PDC, etc.) .
- La construction envisagée nécessite une extension de la zone à bâtir.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges souligne que le périmètre se situe en continuation du tissu urbain existant. Il donne la priorité au logement qualitatif et quantitatif et prévoit la rénovation et l'agrandissement des installations sportives existantes.

Il préconise une densité élevée, variable selon la situation (de 2 le long de la route de Base, à 1.2 le long de l'Aire, avec des densités intermédiaires de 1.5) ainsi qu'une occupation du sol dense de la ZDIA.

Il propose un schéma de phasage en tenant compte de la structure foncière existante et des enjeux de cohérence spatiale de chaque sous-périmètre.

Commentaire d'écoquartiers-genève

La démarche écoquartier exige la meilleure utilisation du sol, donc une densité relativement élevée, pour justifier le sacrifice de terres agricoles. Cette densité élevée doit se réaliser avec un bon équilibre entre surfaces bâties et non bâties, donc avec une attention particulière accordée aux espaces publics.

Pollution du sol

Objectifs SMEO

La parcelle a été analysée par rapport à la problématique des sols pollués (cadastre des sites pollués par des déchets, aires exposées telles que les vignobles, les jardins familiaux, les friches industrielles, etc.).

- Le site est dénué de toute pollution.
- En cas de pollution, des investigations, respectivement des mesures, sont réalisées en concertation avec le Service cantonal de la protection des sols.
- Aucune analyse n'est effectuée ou en cas de pollution avérée, aucune mesure de traitement n'est prise.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges indique que les implantations prévues doivent être calées en fonction des conditions hydrogéologiques et souhaite l'implication du service de géologie, sol et déchets (GESDEC).

Il précise qu'une attention particulière devra être portée aux matériaux d'excavation issus des parcelles inscrites au cadastre des sites pollués (site n° 440.2003.635 - site de stockage).

Commentaire d'écoquartiers-genève

RESSOURCES

A vérifier au niveau du PDQ.

Biodiversité

Objectifs SMEO

L'impact de la construction sur la biodiversité présente sur le site est :

- **Analysé et compensé en grande partie in situ, voie amélioré.**
- **Analysé et l'emprise des constructions est compensée sur d'autres sites.**
- **Non analysé et /ou néfaste.**

Cahier des charges PDQ

Pour ce qui concerne la biodiversité, le CC contient les indications suivantes:

- promouvoir une biodiversité d'essence locale ;
- créer des espaces publics favorisant la biodiversité et la perméabilité des sols en favorisant les milieux humides, les prairies extensives, les vergers, les berges arborisées ;
- zone sportive: structures arborées ou structures bocagères?;
- définir l'interface entre le quartier et la zone renaturée de l'Aire: optique de revitalisation ou logique multifonctionnelle incluant l'accueil du public ? ;
- toitures végétalisées: optique multifonctionnelle (paysager, gestion des eaux, thermique) ;
- vérifier les possibilités d'une agriculture dite de proximité auto-gérée (plantage) pour les habitants ;
- préverdifier le site en amont.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Il est évident que le projet d'aménagement aura un impact majeur sur la biodiversité présente sur le site. Le CC ne prévoit pas d'analyser et évaluer cet impact, mais envisage indirectement des compensations, à travers des mesures visant à promouvoir une biodiversité "renouvelée". Il sera intéressant d'étudier les solutions retenues par le PDQ.

Recensement de la biodiversité

Objectifs SMEO

- **Un diagnostic de la biodiversité (faune et flore) présente sur le site du quartier est réalisé, intégré à une démarche "Nature en ville" ou équivalent, et prévoit un suivi.**
- **Le diagnostic est réalisé, intégré à une démarche "nature en ville", mais ne prévoit pas de suivi.**
- **Le diagnostic n'est pas prévu.**

Cahier des charges PDQ

Le diagnostic se résume à l'identification des arbres et des herbages à forte valeur écologique.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Dans le cas particulier des Cherpines, la qualité des sols constitue une valeur de biodiversité considérable, à intégrer au bilan et à compenser dans le projet d'aménagement par des mesures fortes en faveur de la biodiversité.

RESSOURCES

Cycle de l'eau

Objectifs SMEO

Les sources d'approvisionnement en eau, son épuration et sa revalorisation (en qualité et en quantité) sont identifiées et leur adéquation avec le développement du projet à long terme est vérifiée:

- Les solutions en circuit fermé sont prioritaires (réduction des besoins en eau douce, recyclage des eaux grises, traitement in situ des eaux usées, etc.).
- La gestion des eaux sur le site ménage l'environnement (régime séparatif, raccordement au réseau d'épuration, etc.).
- Le projet génère un déficit hydrique ou des risques de pollution à long terme (pas de régime séparatif, fosse septique, etc.).

Cahier des charges PDQ

Les indications du cahier des charges sont:

- élaborer une image directrice de l'assainissement de l'entier du périmètre du PDQ ;
- gérer les eaux claires par rétention et infiltration ;
- mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux telles que fossés, noues, étangs, chaussées à structure réservoir, etc. ;
- les ouvrages de gestion en bordure de l'Aire pourraient constituer des milieux naturels connexes ;
- optimiser la consommation d'eau ;

Il précise qu'une étude du réseau d'évacuation des eaux usées du secteur des Cherpines est en cours.

Commentaire d'écoquartiers-genève

L'urbanisation des Cherpines se fait dans le contexte particulier de la renaturation de l'Aire, une réalisation exemplaire que le projet d'aménagement devrait se donner les moyens de prolonger, avec des propositions ambitieuses et innovantes en matière de gestion de l'eau. Il faudrait aller au-delà des solutions purement techniques pour faire de l'eau une des dimensions du projet d'urbanisme, notamment dans la définition des espaces publics.

SITE ET ARCHITECTURE

Identité du site

Analyse urbanistique

Objectifs SMEO

Une analyse urbanistique du projet est effectuée et son adéquation vis-à-vis des outils de planification supérieurs (Plan directeur cantonal, etc.) est :

- Confirmée.
- Possible moyennant une ou plusieurs dérogations.
- Hors de portée sans modification majeure du projet.

Cahier des charges PDQ

Le Plan directeur cantonal Genève 2015 identifie le secteur des Cherpines comme une extension urbaine sur la zone agricole.

Le Projet d'agglomération FVG le considère comme un pôle stratégique de développement mixte.

Un concours d'urbanisme propose un concept de quartier durable. Le Plan directeur de quartier (PDQ) est l'outil de mise en œuvre du concept de quartier durable, sur la base d'un cahier des charges (CC). Le PDQ est un outil de négociation, notamment entre le Canton et les communes concernées.

Commentaire d'Ecoquartiers-Genève

La planification directrice est respectée et le choix d'urbaniser ce secteur a été confirmé en votation. L'enjeu se situe au niveau de la concrétisation du concept de quartier durable au niveau du PDQ.

Protection patrimoniale

Objectifs SMEO

Le projet prend les mesures permettant de conserver l'identité historique et socioculturelle du lieu:

- Oui.
- Oui, en partie.
- Non.

Cahier des charges PDQ

Le CC préconise, sous la rubrique « Monuments et sites », de « vérifier le respect des éléments patrimoniaux qui pourraient être dignes d'intérêt ».

Il reprend, de façon implicite, la notion d'agriculture de proximité, qui constitue une des caractéristiques du site : « définir, proposer, identifier spatialement et vérifier les possibilités d'une agriculture dite de proximité autogérée (plantages) pour les habitants du quartier. »

Sous « Nature et paysage », on trouve la mention de « l'arborisation de valeur », de même que les éventuels « herbages à forte valeur écologique ».

Commentaire d'écoquartiers-genève

Agriculture de proximité, cultures AOC, renaturation de l'Aire sont des éléments qui font des Cherpines un site très particulier, qui s'inscrit pleinement dans les enjeux environnementaux et sociaux actuels.

Pour EQGE, cette dimension dynamique de l'identité des Cherpines doit être reconnue et prolongée par un PDQ ambitieux, notamment pour ce

SITE ET ARCHITECTURE

qui concerne la place de l'agriculture de proximité et les objectifs relatifs à la nature et au paysage.

Il est toutefois nécessaire de souligner que l'agriculture de proximité, assurée par des professionnels, et les plantages, sous la responsabilité des habitants, sont des démarches très différentes qui ne sont pas interchangeable.

Identification des espaces

Objectifs SMEO

Un concept d'appartenance et d'identification claire des espaces privés, semi-publics et publics est développé:

- Une analyse sociologique est établie et conditionne le concept.
- Les espaces sont clairement identifiés.
- Ce point n'est pas traité.

Cahier des charges PDQ

Les espaces publics font partie des cinq thématiques sectorielles définies par le CC, lequel envisage l'établissement d'une Charte d'aménagement des espaces publics. Au niveau du groupe de suivi du PDQ, la thématique fait l'objet d'un groupe de travail spécifique « espaces publics ».

Le CC définit, entre autres, les objectifs suivants :

- définir l'armature du quartier par les espaces non bâtis publics et privés (rues, chemins, places, parkings, etc), et leur articulation au bâti et aux espaces verts publics, privés ou semi privés, tels que parcs, jardins, mails, plantages ... ;
- créer des espaces publics favorisant la rencontre et la superposition des modes d'appropriation ;
- développer les infrastructures sportives et culturelles ;
- approfondir les possibilités de lieux de création musicale et/ou de vie nocturne ;

Plus spécifiquement, le CC préconise de:

- créer une place des Cherpines, au centre du quartier (tram, commerces, terrasses et un bâtiment public combinant une halle de marché, des services publics et des locaux associatifs et culturels) ;
- créer des espaces publics divers en taille et en vocation ;
- l'approfondissement de la notion de pôle culturel autour de l'Espace culturel, comme entité centrale de la place du marché et des quartiers environnants ;
- pour l'Espace culturel, évaluer les possibilités d'accueil d'une salle de théâtre, de petits ateliers d'artistes, d'un café littéraire, d'une salle moyenne d'exposition, de locaux administratifs liés à la culture, de l'école du cirque, d'une bibliothèque ;
- proposer des possibilités de salles de rencontre d'une envergure de quartier, en synergie avec celles du quartier voisin du Vélodrome ;
- veiller à promouvoir l'intensité de la vie sociale le long de la route de Base (équipements sportifs, arcades) ;
- articuler la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPL) aux nouveaux quartiers en la traitant comme un espace public à part entière, en lien avec le projet de tram.

SITE ET ARCHITECTURE

Commentaire d'écoquartiers-gènève

EQGE salue les ambitions relatives aux espaces publics, dont la qualité et la diversité constituent une dimension essentielle de l'écoquartier. L'association apprécie tout particulièrement l'objectif de créer des espaces publics « favorisant la rencontre et la superposition des modes d'appropriation ».

Il faut attendre le PDQ pour pouvoir évaluer le respect de l'objectif SMEO de « concept d'appartenance et d'identification claire des espaces privés, semi-publics et publics ».

Construire ou rénover

Objectifs SMEO

L'impact environnemental (sur l'ensemble du cycle de vie) des constructions envisagées est confronté à celui d'un scénario de réaffectation, extension et rénovation des bâtiments existants sur le site.

Cet objectif n'est pas pertinent dans le cas des Cherpines.

Cartographie du site

Objectifs SMEO

Le projet s'intègre aux quartiers alentours (actuels et en devenir). L'analyse de son intégration dans le site se base sur une cartographie mentionnant les constructions existantes et futures et ses conséquences sont :

- *Étudiées sur l'ensemble des aspects socio-économiques et environnementaux, en détail et intégrées dès la phase d'initiation.*
- *Appréhendées de manière qualitative et partielle, mais intégrées dès la phase d'initiation.*
- *Appréhendées de manière qualitative et partielle, mais intégrées dès la phase de master plan.*
- *Ignorées voire non abordées.*

Cahier des charges PDQ

Le CC mentionne :

« Un périmètre d'analyse élargi à géométrie variable selon des thématiques à traiter vise à intégrer à la réflexion les territoires connexes, dont l'aménagement est notablement influencé par les développements prévus aux Cherpines. »

Il envisage aussi de « développer des infrastructures sportives et culturelles à vocation communale, intercommunale et régionale. »

Le CC exprime la nécessité d'intégrer le projet aux secteurs environnants, de nature très diverse : quartier de villas, zone industrielle, rivière renaturée, village, etc. La qualité de cette intégration et la nature des interactions entre le nouveau quartier et l'existant forment un des enjeux du PDQ.

Marqueurs identitaires

Objectifs SMEO

- *Un programme définissant les espaces publics majeurs est défini, financé et mis en œuvre.*
- *Le 1% culturel est mis à profit dans ce sens.*
- *Aucune mesure particulière n'est prise.*

SITE ET ARCHITECTURE

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges entend promouvoir un équilibre social et un sentiment d'appartenance en stimulant la vie sociale et associative. Cela passe notamment par la création, au coeur du quartier, d'une place dite des Cherpines autour de l'Espace culturel, et qui est présentée comme l'entité centrale du quartier et des quartiers environnants.

Cet espace est desservi par le tram; il est aménagé de commerces, de terrasses et d'un bâtiment public combinant une halle de marché, des services publics et des locaux associatifs et culturels.

Le cahier des charges prévoit également de développer les infrastructures sportives et culturelles.

La route de Base est marquée par une vie sociale intense grâce à ses équipements sportifs et ses arcades.

Commentaire d'écoquartiers-genève

SMéO Quartiers durables relève que l'on s'identifie à son environnement d'autant plus facilement que certains des espaces publics sont marquants. Dans cette idée, des espaces et infrastructures publics jouant le rôle de marqueurs identitaires sont prévus et mis en valeur.

Ici, les espaces sportifs, les arcades et le rôle de centralité de quartier jouée par la place dite des Cherpines, avec son pôle culturel, peuvent permettre de développer ce marquage identitaire au sein du nouveau quartier et faciliter son appropriation par les habitants, notamment les habitants riverains.

Toutefois, ces développements urbanistiques peuvent ne pas s'avérer suffisants pour faciliter la participation des habitants à la vie du quartier. La planification directrice devrait pouvoir prévoir un lieu pouvant servir de forum de quartier pour organiser l'information et la communication sur la vie du quartier.

Il s'agira également de clarifier le potentiel des différents équipements et espaces publics à jouer le rôle de marqueurs identitaires.

Attractivité

Objectifs SMEO

Le projet possède des qualités intrinsèques participant à améliorer l'attractivité économique et l'image du site:

- Oui, les arguments développés sont forts et indéniables.
- Le projet possède un potentiel à développer.
- Non.

Cahier des charges PDQ

Le CC souligne que le projet doit "favoriser des retombées positives du quartier sur les quartiers environnants", notamment à travers des équipements sportifs intercommunaux, un pôle culturel à dimension intercommunale et régionale et les écoles.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Dans la démarche écoquartier, il s'agit de favoriser l'économie locale lors de la construction et l'exploitation du quartier (utilisation de matériaux

SITE ET ARCHITECTURE

et main-d'œuvre), de favoriser le petit commerce de proximité, au service des habitants, ainsi que l'agriculture locale, autant de façons de renforcer l'attractivité économique et sociale du quartier.

Le CC se concentre sur le rôle des équipements, et n'aborde pas la dimension "économie locale". Le PDQ devrait apporter des réponses sur ces points.

Pérennité du site

Analyse des risques et dangers naturels

Objectifs SMEO

Les risques potentiels (terrains pollués, radon, etc.) et les dangers naturels (séismes, inondations, avalanches, etc.):

- Sont identifiés et analysés.
- Sont identifiés, mais pas analysés.
- Ne sont pas identifiés.

Cahier des charges PDQ

La question des risques majeurs est abordée dans le CC, qui demande en particulier :

- d'actualiser les résultats de l'étude de risque si l'on implante des bâtiments ou une ligne de bus dans les zones de létalité du gazoduc, le long de l'autoroute;
- de réaliser une étude de risque en aménagement du territoire sur l'entreprise LRG Groupe (pas d'arrêts TC dans sa zone d'influence) ;
- de porter une attention particulière aux matériaux d'excavation issus des parcelles inscrites au cadastre des sites pollués ;
- de réaliser une étude complémentaire de dimensionnement sommaire des ouvrages de rétention des eaux.

Commentaire d'écoquartiers-genève

L'identification des risques et dangers naturels doit être réalisée par le PDQ et leur incidence sur le projet clairement identifiée.

Gestion des risques

Objectifs SMEO

En cas de risques avérés, la mise en œuvre des mesures curatives et palliatives est intégrée au planning:

- Dès le début des réflexions sur le projet.
- En cours de projet mais reste réalisable.
- En cours de projet et débouche sur la non réalisation de certaines mesures non indispensables.
- En cours de projet et débouche sur la non réalisation de mesures indispensables.

Cahier des charges PDQ

Aucune mention / à voir dans le PDQ.

SITE ET ARCHITECTURE

Rayonnement ionisant

Objectifs SMEO

Une analyse des risques liés à la concentration de radon est effectuée et les mesures de protection sont prises:

- Le risque est nul ou très léger.
- Le risque est léger à modéré, une analyse in situ est effectuée et le cas échéant des mesures préventives sont prises.
- Alors que le risque est modéré à élevé, aucune mesure spécifique n'est envisagée.

Cahier des charges PDQ

Aucune mention / à voir dans le PDQ.

Rayonnement non ionisant

Objectifs SMEO

Les risques liés aux rayonnements non ionisants (chemins de fer, lignes à haute tension, transformateurs, antennes, etc.) sont analysés et traités:

- Les risques sont inexistantes ou ne méritent aucune mesure de protection.
- Les risques sont identifiés et les mesures palliatives sont exigées dans le cahier des charges.
- Aucune analyse n'est effectuée ou les mesures de protection nécessaires ne sont pas exigées.

Cahier des charges PDQ

Aucune mention / à voir dans le PDQ.

COLLECTIVITÉ

Mixité

Mixité sociale et intégration

Objectifs SMEO

La mixité sociale et l'intégration du plus grand nombre sont une priorité du projet.

- Des objectifs clairs sont identifiés, qualifiés et leur respect est exigé.
- Des objectifs sont identifiés et simplement encouragés.
- Aucun objectif n'est fixé.

Cahier des charges PDQ

Au niveau du cahier des charges, la mixité est essentiellement fonctionnelle (affectation mixte de la zone de développement). La question de la mixité sociale est abordée implicitement à travers la proportion de LUP (logements d'utilité publique), obligatoirement prévue par le projet. Il n'y a pas d'objectif explicite concernant la mixité sociale.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Les projets d'écoquartiers sont souvent accusés d'être des quartiers pour "bobos" (= "bourgeois-bohème"). EQGE est persuadé que l'écoquartier doit devenir le quartier ordinaire, banal du XXI^e siècle, et ne pas rester une exception expérimentale. C'est pourquoi la question de la mixité sociale et de l'intégration sociale doit être partie intégrante de la réflexion de projet.

Diversité des standards

Objectifs SMEO

- Les standards proposés permettent une grande mixité socio-économique dans l'usage futur.
- Les standards proposés permettent une mixité socio-économique relative.
- Les standards proposés sont réservés à une seule catégorie socio-économique.

Cahier des charges PDQ

La loi générale sur les zones de développement impose des proportions de logements sociaux (25% au minimum de logements d'utilité publique (LUP), 25% au minimum de logements subventionnés HM/ HLM ou en coopérative d'habitation, le reste, en régime libre ou PPE).

Le cahier des charges précise qu'il s'agira d'affiner l'offre d'espaces publics en taille et en vocation de manière à "favoriser la superposition des modes d'appropriation".

Commentaire d'écoquartiers-genève

Promouvoir une répartition équilibrée entre logements sociaux, coopératives, loyers libres et PPE pour des habitants d'âge, de milieux socioculturels et socio-économiques différents est constitutif d'un écoquartier. Il peut notamment s'agir de réaliser des logements intergénérationnels, pour étudiants ou des résidences pour personnes âgées.

L'inscription dans une loi des différentes typologies de logement est susceptible d'éviter l'écueil de la plupart des écoquartiers européens qui attirent spontanément des couches sociales moyennes ou favorisées, à

COLLECTIVITÉ

bon niveau d'instruction, ou sensibles aux questions environnementales.

Cela dit, la mixité sociale peut ne pas être effective au niveau d'une pièce urbaine, car les différentes typologies d'habitat ne seront peut-être pas mélangées à l'échelle d'un îlot d'habitation. La mixité sociale, en revanche, doit être effective à l'échelle du quartier.

En outre, le traitement différencié des modes d'appropriation des espaces publics est un critère très intéressant, s'il se concrétise. En effet, beaucoup d'expériences de mixité sociale montrent que la proximité spatiale n'est pas garante de la proximité sociale, car les facteurs clés de la socialisation et de l'intégration sont aussi multiples que les relations entre les individus, la fréquentation des espaces publics et les pratiques de quartier. On ne peut donc pas préjuger de la cohabitation.

Par conséquent, pour réussir la mixité sociale, les quartiers durables devraient répondre aux besoins d'une population diversifiée, génératrice d'autant de façons d'habiter son quartier.

Lieux de rencontre

Objectifs SMEO

- Ces lieux sont existants ou planifiés en suffisance et implantés de manière à créer une ou plusieurs centralités dans le quartier.
- Des lieux sont prévus, mais leur implantation n'est pas hiérarchisée, ou l'est mal.
- Aucun lieu n'est prévu à cet effet et aucune centralité n'encourage les rencontres.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges se donne pour objectif de créer des espaces publics favorisant la rencontre. Il prévoit la création d'espaces collectifs de type salles de rencontre d'une envergure de quartier, en synergie avec celles du quartier voisin du Vélodrome.

Les mandataires ont pour mission de localiser, dans les alentours, les structures d'accueil pour la petite enfance, les jeunes et les personnes âgées.

Commentaire d'écoquartiers-genève

SMéO Quartiers durables part de l'idée que la création de liens sociaux est encouragée par la mise à disposition de lieux de rencontre et de partage.

Cet aspect du cahier des charges est intéressant pour développer l'art du «vivre ensemble», d'autant plus important si la population est diversifiée sur le plan social et culturel. La qualité et la générosité des espaces collectifs et communs doivent contribuer de façon décisive à la création d'une vie de quartier.

Chaque îlot doit comporter des espaces communs de bonne qualité et en nombre suffisant, dont la proportion doit avoir été définie au niveau du PDQ, puis à l'échelle de la parcelle.

On peut noter que les coopératives d'habitation participatives ont une grande expérience dans la création et l'exploitation de salles de rencontre qui, parfois, rayonnent sur le quartier.

COLLECTIVITÉ

Mixité fonctionnelle et proximité de l'approvisionnement

Objectifs SMEO

- L'implantation de commerces, services de proximité et activités est encouragée par la mise à disposition de surfaces à loyers ou prix de vente attractifs. Des espaces de ravitaillement situés à proximité des besoins avérés sont existants ou planifiés à court terme.
- Des affectations mixtes favorisent l'implantation de commerces, de services de proximité et d'activités Si les espaces de ravitaillement n'existent pas ou ne sont pas planifiés à court terme, des alternatives raisonnables sont proposées.
- Il n'est prévu aucune surface réservée pour l'activité au sens large. Les espaces de ravitaillement ne sont accessibles qu'en véhicule individuel motorisé.

Cahier des charges PDQ

La zone de développement comportera prioritairement du logement, mais aussi des commerces et des activités.

La nouvelle zone industrielle, pour sa part, doit permettre de développer une grande variété de types d'emplois, alors que la ZD3, affectée à de l'équipement public, amène un nombre important d'élèves dans le quartier.

Définir et localiser les équipements et les services doit servir à favoriser une relative autonomie du quartier et garantir son attractivité et son rayonnement sur un périmètre élargi, englobant les quartiers des Voirets, du vélodrome, des Verjus, ainsi que la ZIPLO.

Il est demandé aux mandataires de permettre l'intégration d'entreprises du PAV, si leurs secteurs d'activités sont adaptés au contexte de ce nouveau quartier (horlogerie fine, bio-médical, technologies de l'information, services à l'international, clean-tech, etc).

Les surfaces d'activités pour les commerces et les services devront être traitées de façon à permettre une certaine réversibilité des surfaces pour y faire éventuellement du logement ou des espaces libres.

Le cahier des charges prévoit d'approfondir les possibilités de lieux de création musicale et/ou de vie nocturne. A ce titre, l'Espace culturel pourrait accueillir une salle de théâtre, des petits ateliers d'artistes, un café littéraire, une salle moyenne d'exposition, des locaux administratifs de l'école du cirque (déjà implantée dans le secteur), ainsi qu'une bibliothèque.

Commentaire d'écoquartiers-gênève

Un enjeu important de la création d'un écoquartier est d'en faire un lieu de vie, un morceau de ville à part entière, par opposition à une cité-dortoir.

La construction planifiée de deux groupes scolaires (l'école secondaire existe déjà), d'un pôle culturel, de crèches et de commerces concentrés le long d'une allée centrale – une localisation à préciser – ainsi que l'agrandissement du centre sportif existant peuvent contribuer au dynamisme économique et social du nouveau quartier.

Un écoquartier doit pouvoir compter sur un nombre relativement important de commerces et services de proximité. A cet égard, le défi de la mixité fonctionnelle sera de mettre en place des conditions cadres pour assurer la viabilité, notamment en phase de démarrage, de ces commerces et services répondant aux besoins journaliers (par ex.

COLLECTIVITÉ

boulangerie - tea-room, supermarché ou épicerie, kiosques, poste, banque, réseau de santé / cabinets médicaux, centre médico-social, salon de coiffure, institut de beauté, blanchisserie, cafés-restaurants, commerces spécialisés, ...) .

Par ailleurs, pour favoriser la vie sociale, le Plan directeur de quartier devra veiller à ce que la majeure partie des équipements publics, services et commerces de proximité soit intégrée au rez des immeubles.

Il n'est peut-être pas inutile de préciser que la mise en œuvre du PDQ devra s'assurer également, dans la mesure du possible, de la présence, à l'échelle du secteur, de diverses autres structures de proximité répondant aux besoins d'un bassin de population de 5000 habitants, telles que Maison de quartier, maison de retraite et pour personnes handicapées, centre d'information sur le quartier, une piscine et lieux de culte.

Le maintien et la valorisation de la Gavotte est un vecteur important d'intégration de la nouvelle population avec le contexte géographique et paysager du site.

Le volet « agriculture de proximité » devrait également être intégré à la réflexion sur la mixité fonctionnelle.

Facilité d'accès et d'usage

Objectifs SMEO

- Il n'existe aucun obstacle à une accessibilité et à un usage pour et par tous, y compris pour et par les personnes à mobilité réduite.
- Les obstacles à une accessibilité et à un usage pour et par tous sont identifiés, corrigés ou aménagés.
- Sans aide extérieure, d'importantes zones restent inaccessibles aux personnes à mobilité réduite.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges ne dit rien de la façon dont les autorités entendent assurer la diversité des modes de vie dans le quartier, s'agissant des personnes à mobilité réduite.

Sécurité, confort et santé

Qualité de l'air extérieur

Objectifs SMEO

- L'air est sain et ne nécessite aucune mesure particulière.
- Les normes OPAIR sont respectées et le cas échéant des mesures ad hoc sont exigées dans le programme du projet.
- La qualité de l'air n'est pas garantie ou est soumise à caution et aucune mesure spécifique n'est proposée.
- L'air est pollué, les limites fixées par les normes OPAIR sont très souvent dépassées et aucune mesure spécifique n'est proposée.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges se fixe pour objectif de répondre aux exigences de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair).

Des choix énergétiques permettant de limiter les émissions

COLLECTIVITÉ

polluantes (NOX, PM10, mais aussi CO2, CO), devront être effectués, notamment en cas d'utilisation du bois pour le chauffage, car il s'agirait, alors, de planifier un système de filtration efficace des fumées (NOX et particules).

En outre, il s'agira de veiller à la pollution de l'air qui résulterait de l'exploitation de la filière biomasse.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Comme l'indique SMéO Quartiers durables, la qualité de l'air du site est analysée, qualifiée et garantie. A Genève, des normes limites d'émissions sont fixées dans la loi.

Dans les écoquartiers, toutefois, la lutte contre la pollution de l'air passe par la réduction du trafic individuel motorisé. De ce point de vue, le cahier des charges - on l'a vu - affiche des ambitions, lesquelles doivent encore se concrétiser par des objectifs contraignants.

La lutte contre la pollution de l'air peut aussi, quoique accessoirement, être réalisée par le recours aux technologies respectueuses de l'environnement, par exemple par la mise à disposition de véhicules électriques ou roulant au carburant écologique.

Rien n'est mentionné dans le cahier des charges s'agissant de la qualité de l'air intérieur.

Qualité acoustique

Objectifs SMEO

- Le niveau de nuisance ne réclame aucune mesure de protection particulière.
- Le niveau de nuisance réclame des mesures de protection qui sont identifiées et exigées dans le programme du projet.
- Aucune analyse n'est effectuée ou les mesures de protection nécessaires ne sont pas exigées dans le programme.

Cahier des charges PDQ

Les mandataires doivent proposer un concept de localisation des affectations en fonction du bruit. A cet effet, les immeubles d'activités doivent être localisés le long de la route de Base.

En outre, pour atténuer le bruit, il leur est demandé de produire des concepts d'ambiance acoustique en travaillant sur la typologie du terrain.

Commentaire d'écoquartiers-genève

La lutte contre les nuisances sonores passe aussi par des comportements de conduite responsables (sensibilisation dans le cadre d'un centre de quartier, par exemple), et, bien évidemment aussi, par des concepts constructifs adaptés.

Les immeubles de bureaux sont situés le long des axes routiers et protègent les immeubles d'habitations qui se trouvent derrière.

Le label Minergie Eco comporte des exigences supplémentaires en matière de modes de construction sains et écologiques, notamment en lien avec le bruit.

COLLECTIVITÉ

Ouvertures paysagères

Objectifs SMEO

L'implantation et la géométrie des volumes envisagés ainsi que la conception des rues et des espaces publics du quartier offrent des percées visuelles et des points de vue mettant le quartier en relation avec les paysages proches et lointains:

- Un projet de conservation et de valorisation du paysage ou accompagnement paysager de projet est prévu.
- Des mesures sont prises mais pas de réalisation d'un projet global de valorisation du paysage ou d'accompagnement paysager.
- Très peu ou aucune mesure prise.

Cahier des charges PDQ

« Aménagement urbain et paysager » et « Nature et paysage » constituent deux des thématiques sectorielles abordées par le cahier des charges, qui soulignent certains aspects à développer, notamment :

- le traitement paysager de la diagonale et de la route de Base ;
- le traitement paysager de la ZDIA ;
- la zone de transition entre la ZDIA et la ZD3 (caractère paysager conforme à l'esprit général du projet).

Commentaire d'écoquartiers-genève

Le paysage constitue une dimension du projet clairement présente dans le CC, mais il n'y a pas de mention spécifique des percées visuelles, des points de vue et des ouvertures paysagères figurant dans les objectifs SméO Quartiers Durables.

COÛTS ET FINANCES

Coûts et cycles de vie

Synergies et périmètre élargi

Objectifs SMEO

Le projet d'aménagement envisagé est planifié en intégrant les interactions avec le voisinage et en étudiant les synergies potentielles dans un périmètre élargi:

- Des synergies entre les différents projets sont identifiées et favorisées lorsqu'elles sont pertinentes.
- Une évaluation économique des potentialités de synergies entre les différents projets a été effectuée.
- Les informations sont lacunaires ou indisponibles et aucune synergie n'est envisagée

Cahier des charges PDQ

On ne sait pas grand-chose, à ce stade, des synergies envisagées, des aspects financiers des équipements intercommunaux et des prestations de proximité qui seront développés à l'échelle du secteur, tels que mentionnés dans ce cahier des charges. Ce dernier évoque notamment la création d'une maison de l'agriculture pour l'accueil des ouvriers saisonniers et d'autres activités.

Commentaire d'écoquartiers-genève

SMéO Quartiers Durables indique que le projet d'aménagement envisagé est planifié en intégrant les interactions avec le voisinage et en étudiant les synergies potentielles dans un périmètre élargi. Le potentiel de synergies est important dans le secteur, entre autres avec la ZIPLO, et devrait être valorisé au niveau du PDQ dans un souci d'économie de moyens.

Coûts globaux

Objectifs SMEO

Les objectifs économiques du projet sont intégrés sur l'ensemble de sa durée de vie (amortissement de l'investissement, frais d'exploitation et d'entretien, coûts de démolition):

- Un bilan économique des coûts sur l'ensemble du cycle de vie du projet est effectué et garantit le rendement souhaité sur la durée.
- Seuls les coûts d'investissements sont pris en compte, ou le rendement souhaité n'est pas garanti sur la durée.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges ne mentionne pas d'objectifs économiques relatifs au projet. Il précise toutefois que les mandataires doivent réfléchir à la façon de dégager des ressources en faveur de la collectivité pour l'accomplissement des tâches publiques et qu'ils doivent favoriser la faisabilité économique des espaces publics.

Commentaire d'écoquartiers-genève

On ne comprend pas bien ce qu'il faut entendre par "faisabilité économique des espaces publics". Cela ne saurait toutefois être une condition pour en réaliser, faute de quoi, ce projet ne serait plus un écoquartier.

COÛTS ET FINANCES

Mode d'intervention

Objectifs SMEO

Une comparaison objective doit être effectuée, par ratios, pour déterminer la meilleure solution d'intervention : construction, transformation, rénovation, démolition-reconstruction, etc.

- Cette comparaison tient compte de l'ensemble du cycle de vie du projet et détermine le choix d'intervention.
- Cette comparaison tient uniquement compte des investissements initiaux et oriente le choix d'intervention.
- Aucune comparaison n'est effectuée.

Cahier des charges PDQ

Rien à ce sujet.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Bien que ce projet d'aménagement relève d'une opération de construction d'un nouveau quartier, il se peut que des éléments existants du bâti puissent faire l'objet d'une rénovation ou d'une transformation.

Exploitation et entretien

Objectifs SMEO

Les coûts d'exploitation et d'entretien doivent être identifiés en fonction du développement attendu du site et des perspectives d'exploitation pour le ou les maître(s) de l'ouvrage, et cela, dans une vision à moyen terme.

- Les coûts sont intégrés sur une période minimale de 30 ans.
- Les coûts sont intégrés sur une période de 20 ans.
- Les coûts sont intégrés sur une période de 10 ans.
- Les coûts ne sont pas évalués.

Cahier des charges PDQ

Rien sur cet aspect.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Il peut s'avérer intéressant d'identifier les domaines dans lesquels une auto-gestion par les habitants ou les associations locales peut être envisagée et favorisée.

Accès au logement pour tous

Objectifs SMEO

- Plus de 30% des logements seront subventionnés.
- Entre 10 et 30% des logements seront aidés (logements subventionnés ou éligibles aux aides à la personne).
- Moins de 10% des logements seront aidés.

Commentaire d'écoquartiers-genève

La loi générale sur les zones de développement impose 50% de logements sociaux, au minimum, dont 25% de logements d'utilité publique (LUP) et 25% de logements subventionnés HM/ HLM ou en coopérative d'habitation. A priori, la moitié des logements seront donc subventionnés sur le site.

COÛTS ET FINANCES

Financement

Plan de financement

Objectifs SMEO

Le plan de financement est établi dans une vision à moyen, voire long terme :

- Sur l'ensemble du cycle de vie du projet.
- En tenant compte de l'amortissement de l'investissement et des frais d'exploitation pour une durée minimale de 20 ans.
- En tenant compte de l'amortissement de l'investissement et des frais d'exploitation pour une durée inférieure à 20 ans.

Cahier des charges PDQ

Rien sur cet aspect.

Rendement du capital investi

Objectifs SMEO

Le rendement du capital est assuré par une stratégie à long terme intégrant les coûts sur l'ensemble du cycle de vie du projet. Le rendement brut moyen calculé est:

- Supérieur à 6%.
- Compris entre 5% et 6%.
- Inférieur à 5%.

Cahier des charges PDQ

Rien sur cet aspect.

Étapes futures

Objectifs SMEO

- Le financement d'étapes futures est planifié ou défini en fonction du potentiel d'évolution du site et des besoins du maître de l'ouvrage.
- Ce financement est défini mais pas planifié.
- Ce financement n'est pas assuré.

Cahier des charges PDQ

Rien sur cet aspect.

Finances publiques

Objectifs SMEO

Le projet, en particulier lorsqu'il bénéficie du soutien de fonds publics, doit être neutre, voire intéressant pour les finances publiques. Les conséquences à long terme du projet sur les finances publiques :

- Ne génèrent pas de nouvelle dette publique et durable, voire participe à la réduire.
- Répondent à un nouveau besoin justifié compensé en grande partie par des revenus supplémentaires pour les autorités publiques.
- Augmentent durablement la dette publique.

COÛTS ET FINANCES

Cahier des charges PDQ

Rien sur cet aspect.

Diversité des financements

Objectifs SMEO

L'opération immobilière favorise les modes de financement pluriels (investisseurs classiques ou institutionnels, coopératives d'habitation ou d'habitants, etc.):

- Représentation diverse et équilibrée entre les différents investisseurs.
- Représentation diverse mais déséquilibrée ou, manque de diversité mais partage équitable entre les quelques investisseurs en présence.
- Manque de diversité voire unicité de l'investisseur.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges ne dit rien de la diversité du financement.

Commentaire d'écoquartiers-genève

Dans une zone issue du déclassement de la zone agricole, la part des LUP est plus importante et peut atteindre 25%. La proportion de coopératives d'habitation pourrait varier dans une fourchette de 12 à 25%. Le régime libre ou PPE peuvent atteindre 50% au minimum.

A priori, on pourrait imaginer que cette disposition garantit une diversité des financements, mais ce n'est pas acquis.

Aspects fonciers

Maîtrise foncière

Objectifs SMEO

Une négociation menée avec l'ensemble des propriétaires fonciers permet d'établir un socle commun de valeurs et d'ambitions en termes de durabilité du projet.

- Plus de 80% de la surface du projet sont en main de propriétaires ayant confirmé leur convergence d'intérêt avec le projet de quartier dans le cadre d'une convention, d'un syndicat des améliorations foncières (SAF), ou équivalent .
- Convergence confirmée pour 50 à 80% de la surface du projet.
- Convergence confirmée pour moins de 50% de la surface du projet.

Cahier des charges PDQ

Le cahier des charges n'évoque pas de façon explicite un quelconque accord avec les propriétaires fonciers quant aux objectifs du projet, qui est annoncé comme un projet d'écoquartier. En revanche, il évoque le fait que la cohérence du projet dépendra notamment des opportunités foncières.

Commentaires d'écoquartiers-genève

Cette façon de procéder est inversée par rapport à ce qui devrait se faire dans un quartier durable, qui préconise, en amont, la participation d'une très grande diversité d'acteurs intéressés par le projet: propriétaires, constructeurs potentiels, habitants, associations.

COÛTS ET FINANCES

Projet d'aménagement et foncier

Objectifs SMEO

La démarche foncière est menée en parallèle à la démarche de planification du quartier.

- Les démarches sont coordonnées et une étude de faisabilité réalisée (comprenant un plan d'aménagement du territoire et une étude préliminaire déterminant les conséquences foncières).
- Les démarches sont coordonnées mais aucune étude préliminaire n'est réalisée.
- Aucune coordination n'est prévue.

Cahier des charges PDQ

Rien à ce sujet.

Plus-value foncière

Objectifs SMEO

La plus-value foncière retirée de l'équipement ou du changement d'affectation du terrain sera répartie de façon équitable et transparente entre tous les propriétaires fonciers.

- Oui.
- Partiellement.
- Non.

Cahier des charges PDQ

Rien à ce sujet.

Affectation de la plus-value foncière

Objectifs SMEO

Une partie des plus-values foncières réalisées doit être directement ou indirectement réinvestie dans les aménagements du quartier.

- Plus de 20% de la plus-value foncière est réinvestie.
- De 10% à 20% de la plus-value foncière est réinvestie.
- Moins de 10%.

Cahier des charges PDQ

Rien à ce sujet.

Droits de superficie

Objectifs SMEO

Lors de l'attribution de droits distincts et permanents de superficie, des conditions contraignantes en termes de durabilité doivent être stipulées dans le contrat.

- Oui, systématiquement.
- Oui mais de manière non systématique.
- Rarement ou jamais.

Cahier des charges PDQ

Rien à ce sujet.

Commentaire d'écoquartiers-genève

A Genève, la plupart des coopératives d'habitation bénéficient de

COÛTS ET FINANCES

droits de superficie qui, à notre connaissance, ne sont pas assortis de conditions contraignantes en termes de développement durable. Il faut toutefois relever que l'intégration de critères de développement durable est déjà fortement ancrée dans la culture coopérative, en particulier chez les coopératives participatives. Quand la collaboration avec les voisins est possible, les coopératives sont souvent à l'origine de projets durabilistes intéressants, à l'échelle d'un îlot d'immeubles, mais qui peuvent également rayonner sur tout un quartier.