



Office de l'urbanisme  
Direction générale  
Case postale 224  
1211 Genève 8

Ecoquartiers-Genève  
Madame Anita FREY  
33, bd Carl Vogt  
1205 Genève

*N/réf. : 01 IG/RC/FD/cb - Aigle n°504237-2012  
Dossier traité par M. Raphaël Crestin - 022 546 00 11*

Genève, le 11 février 2013

**Concerne : Consultation publique - GP Cherpines  
Plan directeur de quartier (PDQ) n°29897**

Madame,

Comme indiqué dans notre réponse du 15 octobre 2012 qui faisait suite à votre courrier du 1<sup>er</sup> octobre dernier, vos observations et remarques ont été traitées avec l'ensemble des autres observations et remarques issues de la consultation publique. Elles ont été transmises au comité de pilotage du Grand Projet Cherpines qui, après examen, a décidé des suites à leur donner.

Vous trouverez, ci-après, les différents éléments de réponse qui reprennent, par facilité de lecture, l'ordre des thèmes de votre courrier.

**Remarques générales**

En tant que document de planification directrice, le plan directeur de quartier (PDQ) fixe le cadre général et les grands principes ainsi que les études et démarches à lancer par la suite pour réaliser un quartier durable, animé, mixte et bien intégré dans son contexte local. Il n'est pas opposable aux tiers, contrairement aux plans d'affectations, et ne peut fixer le détail de la mise en œuvre du quartier qui sera définie dans l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine (MOEU) puis dans l'étape des PLQ.

**Observations sur les objectifs**

La notion de quartier durable

Comme vous l'indiquez dans votre courrier, les écoquartiers ne répondent pas à un modèle rigide, mais exigent, en revanche, une approche renouvelée de la conception urbaine et de l'ingénierie environnementale. Pour l'office de l'urbanisme, une telle démarche implique d'apporter des réponses adaptées au contexte, aux enjeux et aux ressources locaux posant les différents jalons à franchir pour réaliser un quartier durable. Ainsi, le plan directeur de quartier ne fige pas la notion de quartier durable mais propose, en revanche, une démarche intégrée de projet, qui repose d'une part sur une direction de projet associant l'ensemble des services techniques concernés des communes et de l'Etat, d'autre part sur des équipes pluridisciplinaires de mandataires, regroupant l'ensemble des dimensions du développement durable. Ce point sera précisé dans la rédaction du projet de PDQ.

La méthode Sméo est un outil qui peut aider utilement à concevoir des quartiers durables et qui a été appliqué au grand projet Les Cherpines dans le cadre du programme "Quartiers durables" OFEN/ARE en 2011. Le processus, qui s'est déroulé de février à juillet 2012 a permis d'intégrer de nombreuses améliorations dans le projet de PDQ, notamment en ce qui concerne les personnes à mobilité réduite, la gestion de l'eau potable, la programmation des rez-de-chaussée et l'animation du quartier. Sur d'autres critères, des marges de progrès ont été identifiées qui trouveront une réponse dans une définition plus précise du projet, en phase de maîtrise d'œuvre urbaine (poursuite des études opérationnelles) et de PLQ.

Ces pistes pourront être utilement complétées par les conclusions de l'analyse plus fine que vous menez avec la même méthode d'évaluation et que je vous invite à présenter au chef de projet, M. Raphaël Crestin, chef de projet à l'office de l'urbanisme, au 022 564 00 11.

### La concertation

La concertation est l'un des principes structurants de la démarche. Vous trouverez sur le site Internet de l'Etat les différents documents en attestant ([www.ge.ch/cherpines](http://www.ge.ch/cherpines), rubrique "documents"). Réalisées suffisamment en amont, ces séances ont permis d'enrichir le projet qui a été présenté lors de la séance d'information publique du 30 août 2012. Chaque participant des tables-rondes qui se sont tenues le 17 mars a d'ailleurs été informé des suites données aux remarques et propositions par courrier en date du 17 août 2012.

Le partenariat et la concertation seront poursuivis dans la suite des études. Un premier atelier, associant les représentants de deux associations locales et des élus de Plan-les-Ouates, a par ailleurs été organisé sur le secteur dit "le Rolliet" les 29 et 30 novembre 2012.

Suite à vos remarques, le département de l'urbanisme, en lien avec les communes, a précisé dans le projet de PDQ que ce principe de partenariat et de concertation sera reconduit dans le mandat de maîtrise d'œuvre urbaine.

### **Observations sur le concept général**

Vos demandes de précisions en matière d'urbanisation ont été intégrées au concept du PDQ.

Concernant la mobilité, suite à votre remarque et en accord avec les communes partenaires, le PDQ précisera que le plan de circulation du quartier doit permettre un partage équilibré de l'espace public et une cohabitation harmonieuse de tous les modes de transports et s'inscrire dans une approche multimodale à plus large échelle.

Le concept de stationnement n'a en revanche pas été modifié, car il est primordial pour la l'animation du quartier de garantir les conditions permettant aux activités commerciales de fonctionner, dont le stationnement bien localisé sur le domaine public.

### **A. Observations sur les principes directeurs, volet urbanisation**

#### A1 : Respecter la trame orthogonale issue de l'histoire agricole de la plaine de l'Aire

Concernant l'orientation des bâtiments, suite à votre remarque et en accord avec les communes concernées, une mesure sera rajoutée au PDQ pour étudier, dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine, l'implantation des formes urbaines et valoriser les apports solaires passifs.

#### A2, A3 et A4

Les pratiques de maraîchage à but non marchand sont compatibles avec les zones de plantage prévues par le PDQ.

#### A5 : Offrir un espace d'intensité urbaine au centre du quartier

La trame des espaces publics constitue l'ossature principale du projet. Elle offre une grande diversité d'espaces permettant des usages variés, sur environ 30% de l'emprise du quartier. Elle sera définie plus précisément dans les prochaines étapes du projet.

#### A7 : Répartir le programme par pièces urbaines

Le PDQ vise à créer aux Cherpines un quartier urbain, mixte et animé, en s'appuyant sur une programmation diversifiée (commerces, services, équipements), sur la densité des îlots, sur la trame des espaces publics et sur la programmation et le traitement des rez-de-chaussée.

Suite à vos remarques, et en accord avec les communes, le PDQ précisera dans le principe A7, que des concours d'architecture pourront être organisés pour promouvoir la qualité et la diversité architecturale des différentes pièces urbaines, notamment sur les immeubles particulièrement visibles, à fort enjeux d'images (par exemple sur la place des Cherpines, le long de la diagonale et de la route de Base).

Par ailleurs le PDQ favorisera la réalisation de salles communautaires ou associatives et de lieux de rencontre intergénérationnel, en autorisant des surfaces brutes de planchers supplémentaires, pour ce type de programme, dans les rez-de-chaussée.

#### A8 : La ZDIA

La ZDIA fait partie intégrante du futur quartier des Cherpines : les principes directeurs du PDQ s'y appliquent. Ainsi, l'aménagement et les activités qui s'y développeront devront donc contribuer à l'excellence environnementale du quartier.

La programmation de la ZDIA et la gestion fine de la mobilité et du stationnement seront définies dans le cadre du PDZI.

#### A9 : Développer un projet d'agriculture urbaine sur le site

L'agriculture est l'un des éléments constitutifs de l'identité du site qui doit trouver une place plus importante dans le projet de PDQ. Ainsi, suite à votre proposition, et en lien avec les communes partenaires, un nouveau principe directeur dédié à l'agriculture sera intégré au projet de PDQ. Il détaillera les objectifs suivants :

- Préserver l'identité agricole du site en créant des liens entre ville et agriculture, en relation avec la ZAS et avec les autres projets connexes (halle de l'UMG, ferme urbaine de Cressy), voire en développant des formes d'agriculture urbaine.
- Définir les localisations et anticiper les modes de gestion envisageables des zones de plantage et de jardinage de proximité.
- Intégrer les attentes des exploitants et les contraintes d'exploitations dans la mise en œuvre du projet.
- Favoriser le renforcement des liens sociaux à travers des activités pédagogiques en lien avec l'agriculture urbaine et le jardinage.

## **B. Observations sur les principes directeurs, volet mobilité**

### B0 : Mettre en place un plan de mobilité de quartier

Cette proposition de nouveau principe n'a pas été retenue, car le concept et les 6 principes directeurs en matière de mobilité permettent de couvrir de façon cohérente et détaillée les différentes exigences en matière d'approche multimodale.

### B1 : Favoriser les modes de déplacement doux

Votre proposition de libérer la plus grande partie du quartier de toute circulation TIM n'a pas été retenu, car il s'agit au contraire de veiller à assurer la bonne cohabitation de tous les modes de déplacement, sans donner la priorité au TIM, et à partager l'espace dans une approche citoyenne de la mobilité, par exemple avec les zones de rencontre.

Vos autres remarques ont en revanche toutes été intégrées au principe directeur B1.

### B2 : Favoriser l'utilisation des Transports Publics

Le volet mobilité du PDQ propose des mesures concrètes visant à rendre possible et attractif l'utilisation des TP et à maximiser le report modal des TIM vers les autres modes alternatifs : la réalisation du tram Saint-Julien et la desserte du cœur de quartier, l'optimisation du ratio de stationnement, le développement d'un maillage fin de cheminement doux irriguant le quartier. Ces différentes mesures permettront d'atteindre la part modale transport public qui est visée dans le couloir de desserte du tramway et qui est bien de 50%.

### B3 : Réaliser un pôle multimodal sur la place des Cherpines

Comme tous les autres espaces publics, l'aménagement de la place des Cherpines, respectera les objectifs des principes B1 et B2 en matière de priorité des modes doux et de performance de la desserte du quartier.

### B4 : Intégrer un concept de stationnement en adéquation avec le concept de quartier durable

Le taux de stationnement d'une place par 100 m<sup>2</sup> provient d'une analyse des taux de motorisation des ménages à proximité d'un axe fort de transport public et d'une jonction autoroutière. Par exemple, le quartier des Semailles à Lancy dispose d'une desserte en transports relativement similaire au futur quartier des Cherpines. L'objectif de ce ratio consiste à offrir la possibilité de posséder une voiture, mais en aucun cas d'encourager l'utilisation journalière de celle-ci. Plusieurs études montrent qu'un taux de stationnement raisonnable sur le lieu de domicile a un effet modérateur sur l'utilisation de la voiture pour les trajets domiciles/travail.

Cependant, en fonction de l'évolution des pratiques modales, il peut s'avérer opportun d'optimiser ce taux de stationnement, notamment en favorisant, comme vous l'indiquez, un usage mutualisé du stationnement. Le PDQ a ainsi été modifié pour préciser la possibilité de réduire le ratio de stationnement si le potentiel de mutualisation du stationnement le permet.

Le PDQ ne ferme pas les choix des types d'ouvrages de stationnement, seuls sont proscrits les places de stationnement en surface.

Concernant la ZDIA, une des mesures du principe directeur B4 consiste à élargir le plan de mobilité inter-entreprises de la zone industrielle de Plan-les-Ouates à la future ZDIA (zone industrielle et artisanale). La mobilité de la ZDIA, comme évoquée plus haut sera étudiée dans le cadre du PDZI.

Par ailleurs des emplacements de stationnement adaptés, dédiés aux personnes à mobilité réduite, seront prévus sur l'espace public.

### **C. Observations sur les principes directeurs, volet environnement**

#### C1 : Œuvrer pour un concept énergétique durable

Le PDQ vise à mettre en œuvre un concept énergétique territorial (CET) présentant des objectifs ambitieux en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie, de recours à des énergies renouvelables et locales et de limitation des émissions de CO<sub>2</sub>. Le concept énergétique territorial du PDQ identifie que les besoins du quartier en énergie thermique peuvent être entièrement couverts par la valorisation des rejets de chaleur de la ZIPLO. Les mesures inscrites dans le principe directeur C1 du PDQ visent à vérifier la faisabilité de l'orientation proposée par le CET et à offrir les conditions cadre visant sa réalisation. Les choix portant sur les éléments que sont le solaire (photovoltaïque ou thermique) et la qualité des enveloppes thermiques des futures constructions (Minergie/Minergie-P) dépendent du principe d'alimentation en chaleur et seront rediscutés en cohérence avec le concept général.

Concernant l'éclairage public, un objectif d'efficacité énergétique a été ajouté au principe directeur C1.

#### C2 : Promouvoir une gestion durable des eaux

L'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols vise, entre autre, à permettre une infiltration locale et diffuse d'une partie des eaux pluviales, lorsque le sol le permet. Ainsi, le premier objectif du principe directeur C2 précisera que les surfaces construites seront minimisées et que, pour celles-ci, l'emploi de matériaux semi-perméables permettant une diminution du volume d'eau évacué par le réseau ainsi qu'une infiltration diffuse des eaux pluviales, sera privilégié.

Cependant, du fait du contexte hydrogéologique local, il n'est pas envisageable de réaliser une infiltration massive des eaux pluviales, par le biais d'ouvrages (par exemples puits ou tranchées d'infiltration). La réalisation d'une étude d'infiltration complémentaire n'est donc pas opportune à l'échelle du PDQ. Toutefois, des études permettant de déterminer localement les possibilités effectives d'infiltration pourront être réalisées pour chaque périmètre de PLQ, ou ultérieurement dans le cadre des requêtes en autorisation de construire.

Les toilettes sèches font parties des nombreuses traductions possibles de l'objectif de limiter la consommation d'eau potable dans les différents programmes de construction (principe C2). Il n'est pas souhaitable, à ce stade, de le préciser davantage, car chaque opération devra bénéficier d'une certaine souplesse pour définir les moyens les plus efficaces répondant à cet objectif.

#### C6 : Garantir une construction respectueuse de l'environnement

Suite à votre remarque et en accord avec les communes partenaires, un nouveau principe A9 a été rajouté au projet de PDQ : "Promouvoir des constructions respectueuses de l'environnement et de la santé". Il propose les deux objectifs suivants :

- Réduction de l'impact des constructions sur l'environnement (notamment réduction des déchets de chantier, utilisation rationnelle de l'énergie, réduction de la pollution de l'air).
- Livraison de logements présentant un environnement intérieur sain (notamment faibles concentrations de polluants dans l'air intérieur provenant des matériaux de construction, faibles rayonnements ionisants, faibles nuisances sonores, éclairage naturel optimisé).

## **D. Observations sur les principes de mise en œuvre**

### Le foncier

L'action foncière publique est une composante importante de l'aménagement du futur quartier, en particulier pour répondre de façon satisfaisante aux obligations réglementaires de la LGZD, la LGL et la LUP. La FPLC dispose des moyens financiers lui permettant de contribuer au respect de ces obligations, notamment dans le cas des Cherpines où elle travaille en partenariat avec les deux communes concernées. Etant donné l'ampleur du périmètre déclassé, son action sera naturellement limitée et ne portera que sur une partie du foncier, le reste étant dévolu aux démarches des autres opérateurs privés ou parapublics. Concernant la ZDIA, les démarches foncières se déroulent dans le cadre d'une étroite collaboration avec la FTI et la commune de Confignon.

### Le financement des espaces et équipements publics

Les équipements et travaux collectifs du futur quartier représentent une part importante de l'ensemble des investissements publics à réaliser. En l'état, si la taxe d'équipement permet de financer une partie des travaux des voiries et réseaux et la récente taxe sur la plus-value foncière les travaux des équipements communaux, aucune taxe spécifique ne permet de financer l'aménagement des espaces publics tels que les espaces verts, les trottoirs, les places, etc.

Le bonus aménagement est donc proposé pour contribuer à atteindre les exigences d'un quartier durable en matière d'espaces publics de qualité. D'autres pistes de financement ou de montage pourront être explorées dans des phases plus opérationnelles du projet.

### Mixité sociale et projet de coopérative

Le ratio minimal de 50 % de logements d'utilité publique (LUP/LGL/coopératives) a été fixé par le législateur dans l'article 4A LGZD alinéa 3 et résulte de l'accord sur le logement du 1er décembre 2006. Chaque projet devra respecter ce pourcentage minimal prévu par la loi et il n'y a pas de volonté politique de modifier ces ratios.

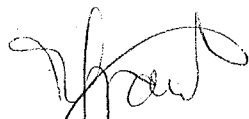
Pour les autres logements, l'article 5 LGZD s'applique. Ainsi ces logements devront répondre à un besoin prépondérant d'intérêt général et leurs prix et loyers seront soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans.

### Mixité fonctionnelle

La souplesse permise par le principe directeur A7 dans la programmation des rez-de-chaussée, comme évoqué plus haut, permettra de favoriser l'accueil d'activités à but social ou communautaire favorable à l'animation et la diversité fonctionnelle du quartier, par exemple : petits ateliers d'artisans, permanence médicale, salles communautaires ou associatives, crèches, lieux de rencontre intergénérationnel, atelier vélos dans un cadre associatif, etc.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous portez à ce Grand Projet et pour votre contribution détaillée qui nous aidera à consolider le quartier au regard du développement durable.

Dans l'espoir de vous avoir donné un retour d'information satisfaisant sur les suites données par les autorités à la consultation publique, je vous prie d'agréer, Madame, mes meilleures salutations.



Isabel Girault  
Directrice générale