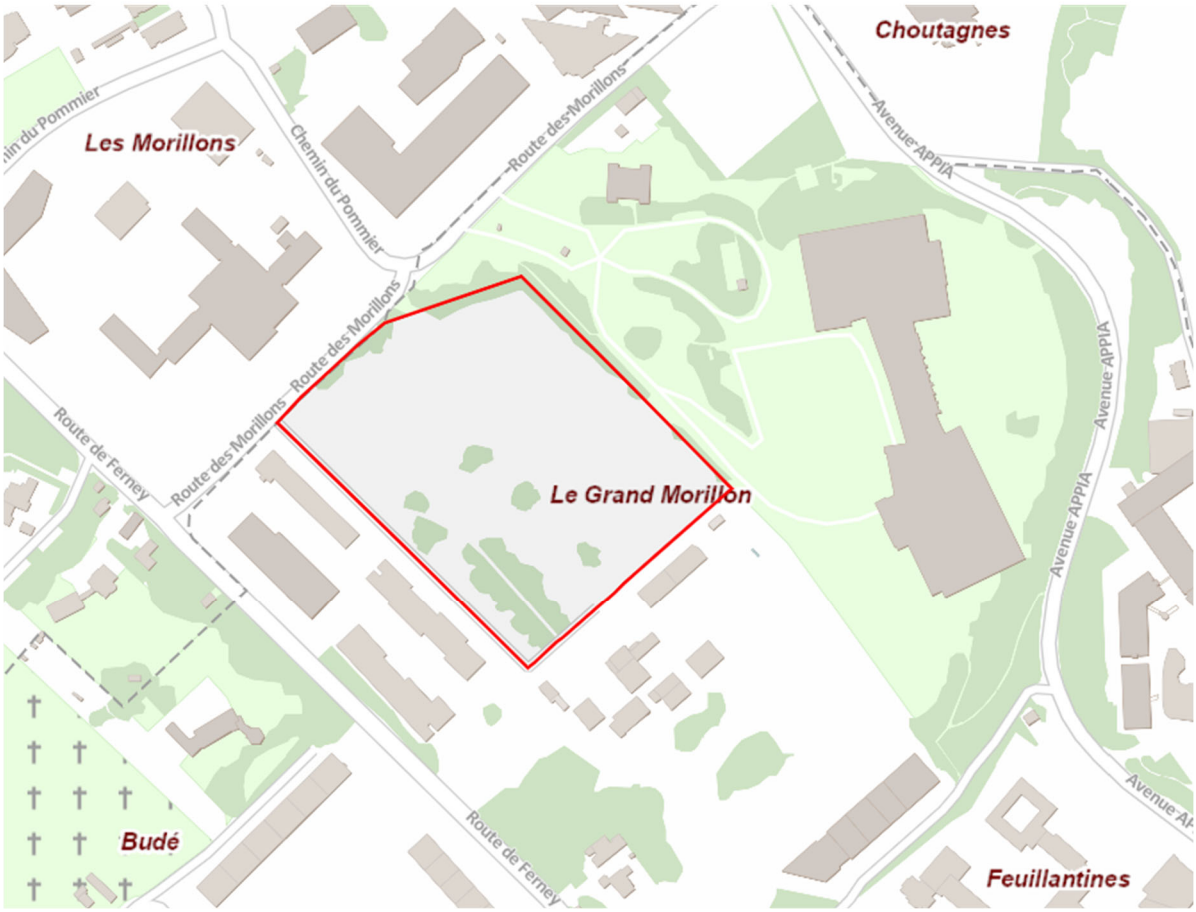
PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30262

GENÈVE – SECTION PETIT-SACONNEX

PARC DES MORILLONS



RAPPORT EXPLICATIF – OCTOBRE 2026

ENQUÊTE PUBLIQUE

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 1

2. CONTEXTE 1

2.1 Description succinte du site 1

2.2 Planifications directrices 2

2.2.1 Inventaire fédéral ISOS 2

2.2.2 Planification directrice cantonale 3

2.2.3 Planification directrice communale 5

2.2.4 Etude interdisciplinaire 2020-2022 5

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES 6

3.1 Modification des limites de zones 6

3.2 Etudes d'analyse de site 8

3.2.1 Diagnostic et feuille de route « Jardin des Nations » 8

3.2.2 Étude AVP PLQ « Jardin des Nations » 9

3.2.3 Études-test « Jardin des Nations » 10

3.2.4 Étude AVP PLQ « Parc des Morillons » 11

4. DIAGNOSTIC ET ENJEUX 13

4.1 Foncier 13

4.2 Topographie 14

4.3 Accessibilité et mobilité 15

4.4 Structure paysagère 15

4.5 Programmation et développement du quartier 16

4.6 Plafond aérien 20

5. LE PATRIMOINE DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT 21

5.1 Préparation : analyse du site et du contexte patrimonial 21

5.1.1 Inventaires fédéraux et nationaux (ISOS, IVS et ICOMOS) 21

5.1.2 Mesures de protection et recensement cantonal 23

5.1.3 Analyse historique de l'évolution du site 24

5.1.4 Analyse des objectifs et recommandations de l'ISOS 31

5.1.5 Identification des éléments à préserver sur site 33

5.2 Identification des intérêts en présence 34

5.3 Évaluation comparative des variantes 34

5.3.1 Étude avant-projet de PLQ – troisième image directrice (2023-2024) 34

5.3.2 Adaptations du PLQ suite au préavis de la CMNS (ET 1) 39
5.4 Pesée d'intérêts 41
6. LE PROJET 42
6.1 Le parti d'aménagement retenu 42
6.1.1 L'implantation du bâti 48
6.1.2 Les cours 48
6.1.3 Les volumes bâtis 50
6.1.4 Les différentes ambiances des espaces libres 51
6.1.5 La mobilité et le stationnement 51
6.1.6 La sécurité 54
6.2 Paysage, environnement et patrimoine 55
6.2.1 Milieux naturels 55
6.2.2 Patrimoine arboré 55
6.2.3 Infrastructure écologique 56
6.2.4 Protection de l'air et du climat 56
6.2.5 Évacuation des eaux 56
6.2.6 Matériaux d'excavation et sols 57
6.2.7 Bruit 57
6.3 Commentaire des dispositions du plan et du règlement 57
6.3.1 Principes de l'implantation du bâti 57
6.3.2 Principes d'aménagement des espaces libres 57
6.3.3 Accès des véhicules d'intervention 57
6.3.4 Les distances et vues droites 58
6.3.5 Stationnement 60
7. LA CONCERTATION 63
7.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ 63
7.2 La concertation 63
7.2.1 Diagnostic et feuille de route « Jardin des Nations » 64
7.2.2 Étude de l'AVP de PLQ « Jardin des Nations » - Image directrice 1 64
7.2.3 Études-test « Jardin des Nations » - Image directrice 2 65
7.2.4 Étude AVP PLQ « Parc des Morillons » - Image directrice 3 66
7.2.5 Étude AVP PLQ « Parc des Morillons » - dossier enquête technique (ET) 67
7.3 L'urbanisme transitoire 68
7.4 Suite du projet 69

1. INTRODUCTION

Le périmètre du plan localisé de quartier (PLQ) N° 30262 se situe sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, en limite de la commune du Grand-Saconnex.

Le dossier du PLQ N° 30262 se compose des documents suivants :

- **Le plan** illustre graphiquement la traduction règlementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » et de coupes.
- **Le règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments indiqués en plan.
- **Le rapport explicatif** est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier. Ce rapport explicatif est également conçu pour intégrer la documentation du processus décisionnel du projet en relation au diagnostic ISOS. Il s'agit d'une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituants le PLQ, à savoir : le règlement et le plan du PLQ.
- Le **cahier des principes d'aménagement des espaces libres (CPAEL)** explicite les objectifs relatifs à l'aménagement des espaces libres. Il contient des dispositions impératives à respecter, notamment en matière de sauvegarde du patrimoine.

Le dossier du PLQ est accompagné de pièces réglementaires suivantes :

- la notice d'impact sur l'environnement (NIE), qui comprend notamment le schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE). ;
- le concept énergétique territorial (CET) ;

Ces documents sont également opposables aux tiers.

2. CONTEXTE

2.1 Description succinte du site

Le périmètre du PLQ est composé de la parcelle privée N° 4057, représentant une surface de 40'498 m^2, et sise en zone de développement3 destinée prioritairement à des organisations internationales,

Situé au cœur du Jardin des Nations, un quartier historique dédié à l'accueil des organisations internationales (OI), organisations non-gouvernementales (ONG) et des états étrangers, le périmètre est délimité par la rue Michelle-Nicod au sud-ouest et au sud-est, et par la route des Morillons au nord-ouest et au nord-est. Sur sa portion nord-est, cette dernière traverse les jardins du Bureau international du travail (BIT), les terrains de l'organisation internationale du travail (OIT) au nord-est.

Sur les terrains voisins se trouvent, la Cité internationale du Grand Morillon (CIGM) au sud-ouest, avec notamment le siège de Médecins sans frontière (MSF), le Conseil Œcuménique des Églises (COE) et le Campus mondial de la santé (CMS) au nord-ouest, l'École internationale de Genève – Campus des Nations au nord , au sud-est, les parcelles privées du domaine du Grand-Morillon protégé par le plan le site (PS) N° 29969A, adopté par le Conseil d'Etat le 18 novembre 2015 et enfin au nord-est, le parc du Bureau international du travail (BIT) menant à l'Organisation internationale du travail (OIT) et au Fonds des Nations unies pour l'enfance (UNICEF) situés à l'est.



Fig. 1 . Plan de situation ; source SITG

Situé dans le domaine historique du Grand Morillon, le site est identifié par l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) avec un objectif de sauvegarde A. Ce périmètre comprend un grand espace vert en pleine terre, avec une arborisation concentrée le long de la route des Morillons et de l'allée historique de marronniers. En termes de topographie, la parcelle est en pente descendante d'est en ouest, avec un dénivelé total de 7 mètres.

En termes d'accessibilité, la parcelle est bien connectée grâce aux routes de Ferney et des Morillons et aux diverses lignes de transport en commun à proximité. La place des Nations, au cœur de la Genève Internationale, se trouve à 10 min à pied. L'aéroport ainsi que la gare de Sécheron, sont aussi à proximité, à 30 et 35 min à pied respectivement.

Le terrain est exploité temporairement par le collectif Jardin des Nations, les associations « La Barge » et « Genève Cultive » qui proposent une série d'animations et d'événements d'activation dans un esprit d'expérience partagée et d'ouverture vers le quartier. La parcelle est devenue un espace populaire où se côtoient depuis plusieurs années culture, agriculture urbaine, consommation locale, détente et dialogue autour du projet. La parcelle présente ainsi des constructions provisoires qui accueillent les activités associatives temporaires.

2.2 Planifications directrices

2.2.1 Inventaire fédéral ISOS

Dans le cadre de la révision de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) du canton de Genève, entrée en vigueur en avril 2023, le périmètre de validité du plan localisé de quartier (PLQ) N° 30262, a été indiqué faisant partie du site N° 179 Grand Morillon avec un objectif de sauvegarde A. En raison de ces éléments, le PLQ vise une planification urbaine de qualité capable de concilier la protection du site à haute valeur patrimoniale et le développement vers l'intérieur.

Conformément à l'ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, du 13 novembre 2019 (RS 451.12 ; OISOS) le PLQ a été élaboré en tenant compte de l'application du processus en trois étapes du « *Guide de l'ISOS – Protection des sites construits et développement vers l'intérieur* », élaboré par la Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP) et édité par la Confédération en 2022.

La prise en compte de l'ISOS et sa pesée d'intérêts dans le PLQ est détaillée au chapitre 5 du présent rapport explicatif relatif au patrimoine. Les impératifs de sauvegarde du paysage et des valeurs patrimoniales sont également intégrés dans le règlement et le plan du PLQ en tant que composantes fondamentales.

2.2.2 Planification directrice cantonale

Plan directeur cantonal 2030

Le présent PLQ est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, et à ses quatre mises à jour, en particulier la première, adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) le 18 janvier 2021. La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 répertorie le périmètre en tant que secteur urbanisé pour des organisations internationales et renvoie à la fiche A07 intitulée « *Optimiser la localisation des activités* ».

L'objectif de la fiche précitée est le développement d'une offre en surfaces suffisante, judicieusement localisée, diversifiée et de qualité pour les activités dans les sites existants et en projet, en la coordonnant avec la capacité du canton à loger sa population. Elle mentionne également les effets attendus suivants :

- densification de secteurs déjà bâtis ou de périmètres à urbaniser, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol ;
- réalisation de quartiers à forte densité dans des secteurs très bien desservis par les transports publics ;
- maintien des secteurs à faible densité pour permettre le développement et l'installation d'activités consommatrices d'espace et génératrices de nuisances
- renforcement des centralités et des axes de développement ;
- préservation et encouragement de la mixité fonctionnelle dans les lieux qui s'y prêtent ;
- maintien et développement de la diversité de l'économie genevoise en lien avec la stratégie économique du canton ;
- rééquilibrage quantitatif et qualitatif des emplois à l'échelle de l'agglomération transfrontalière.

La densité préconisée pour ce secteur, dite « intermédiaire », correspond à un indice de densité (ID) minimal de 1.8, c'est-à-dire un indice d'utilisation du sol minimal d'environ 1.2 à l'échelle du quartier, conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre b de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD).

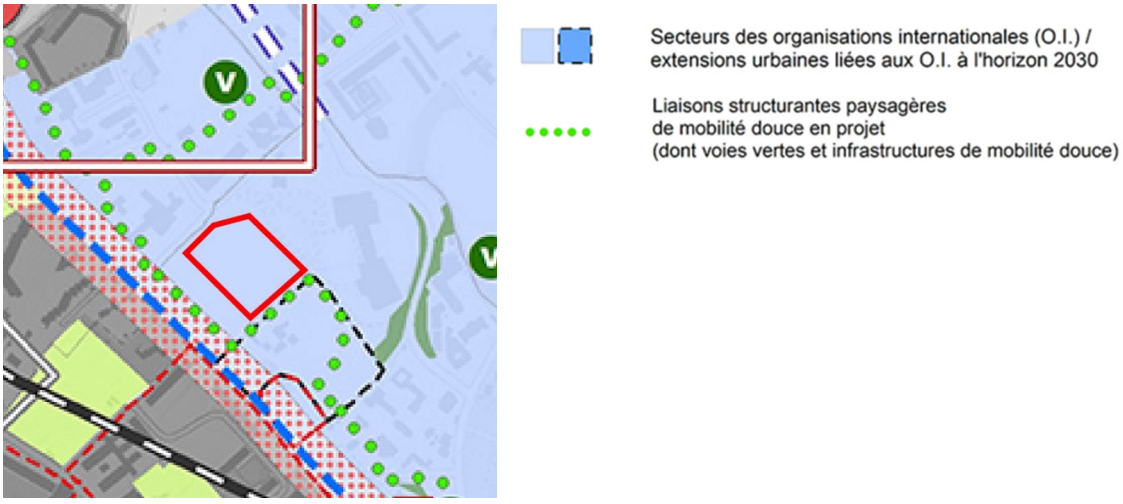


Fig. 2 . Extrait du schéma directeur du PDCn 2030

Plan directeur de quartier Jardin des Nations

Le Plan directeur de quartier (PDQ) Jardin des Nations N° 29350A, adopté par les Conseils municipaux des communes du Grand-Saconnex, le 26 janvier 2004, de Pregny-Chambésy, le 25 janvier 2004 et de la Ville de Genève, le 30 novembre 2004 et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 mars 2005, fixe les principes directeurs du développement du quartier des organisations internationales (OI) selon des objectifs et critères structurants. Il se décline en plusieurs axes, avec notamment les potentiels constructibles, la trame verte et les déplacements.

Dans la structure de la trame verte, les jardins et les parcs sont des composantes essentielles de l'identité du Jardin des Nations, qu'il convient de préserver et de développer par la mise à disposition de nouveaux espaces verts reliés les uns aux autres, grâce aux promenades et cheminements de mobilité douce, permettant de constituer la Promenade des Parcs, qui se veut ouverte au public.

Le périmètre du présent PLQ y est répertorié comme un important potentiel constructible à destination des OI, ONG ou Missions permanente. Des parcours piétons ainsi qu'une voie verte structurante ceinturent le site au nord-est et sud-est, rendant ainsi le réseau d'espaces verts existant accessible à l'ensemble de la population. Enfin, des espaces publics/esplanades sont énoncés dans les parcelles adjacentes au nord, en face du BIT et à l'ouest au niveau de l'intersection entre les routes de Ferney et des Morillons.

Le PLQ Jardin des Morillons s'inscrit pleinement dans les objectifs du PDQ, par la création de surfaces d'activités destinées aux OI et dans la continuité de la Promenade des Parcs, par la valorisation de son parc traversable et ouvert au public.

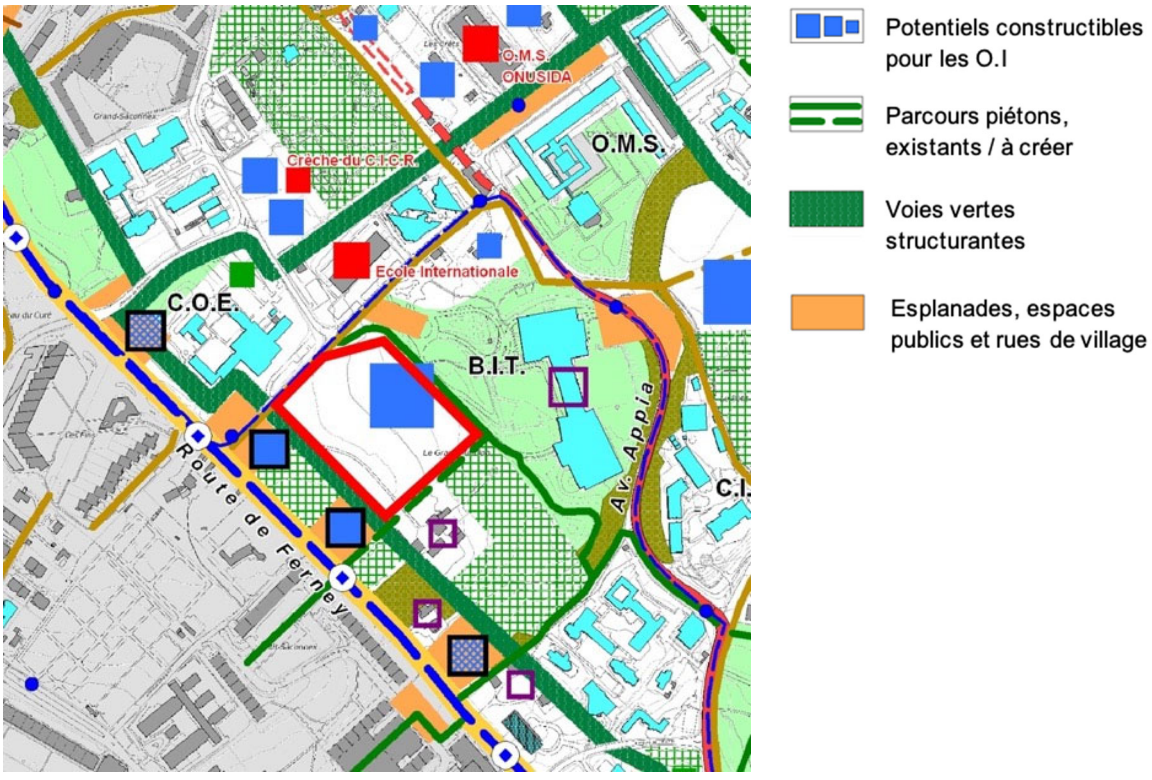


Fig. 3 . 0'Extrait du plan directeur de quartier « Jardin des Nations », 2004

2.2.3 Planification directrice communale

Le Plan directeur communal (PDCom) de la Ville de Genève à l'horizon 2040, intitulé « Genève 2040 », approuvé par son Conseil municipal le 4 février 2025 et par le Conseil d'Etat le 11 juin 2025, fixe dans son concept directeur les objectifs suivants pour le secteur « Jardin des Nations », au sein duquel s'inscrit le présent PLQ :

- Une ville productive, circulaire et attractive : construire de nouvelles surfaces productives à bas loyer, compléter l'offre de bureaux existante par des surfaces modernes et attractives et maintenir des réserves foncières pour les OI.
- Une nouvelle coexistence ville-nature : protéger et renforcer l'infrastructure écologique tout en préservant des usages sociaux compatibles.



Fig. 4 . Extrait du concept directeur du PDComGenève 2040

Le PLQ Jardin des Morillons s'inscrit parfaitement dans les stratégies thématiques du PDCom suivantes :

- La stratégie 5 du volet « proximité et mixité économique, circularité des flux » : conserver les activités tertiaires à haute valeur et les organisations internationales.
- La stratégie 1 du volet « résilience et adaptation au changement climatique » : préserver et renforcer l'infrastructure écologique.

2.2.4 Etude interdisciplinaire 2020-2022

Une étude interdisciplinaire visant à établir le bilan du PDQ et faire émerger une nouvelle vision du Jardin des Nations a été réalisée entre 2020 et 2022. L'étude avait également pour but de complémenter le PDQ sous l'angle de la dimension sécuritaire et environnementale, deux thématiques négligées au moment de l'élaboration du PDQ.

Cette démarche, visant un territoire socio-écologique, a été organisée de façon collaborative et contributive entre la Ville de Genève, les communes du Grand-Saconnex et de Pregny-Chambésy, les services compétents du département fédéral des affaires économiques (DFAE) et l'Etat de Genève représenté par l'office de l'urbanisme, la direction des affaires internationales (DAI).

Cette démarche a permis de dégager une vision partagée du secteur sur les thèmes de l'environnement, du paysage, de la culture, de l'aménagement, de la mobilité et de la sécurité, impliquant plus de 200 acteurs issus des usagers de la Genève internationale dans le projet intitulé « Le Jardin des Nations comme un quartier-paysage ».

Dans le périmètre du présent PLQ, plusieurs éléments ont été soulevés : l'enjeu de développer un programme mixte, le besoin d'assurer la perméabilité piétonne à travers la parcelle, le potentiel pour un projet de gestion des eaux à ciel ouvert, ainsi que le potentiel de valoriser et renforcer l'arborisation.

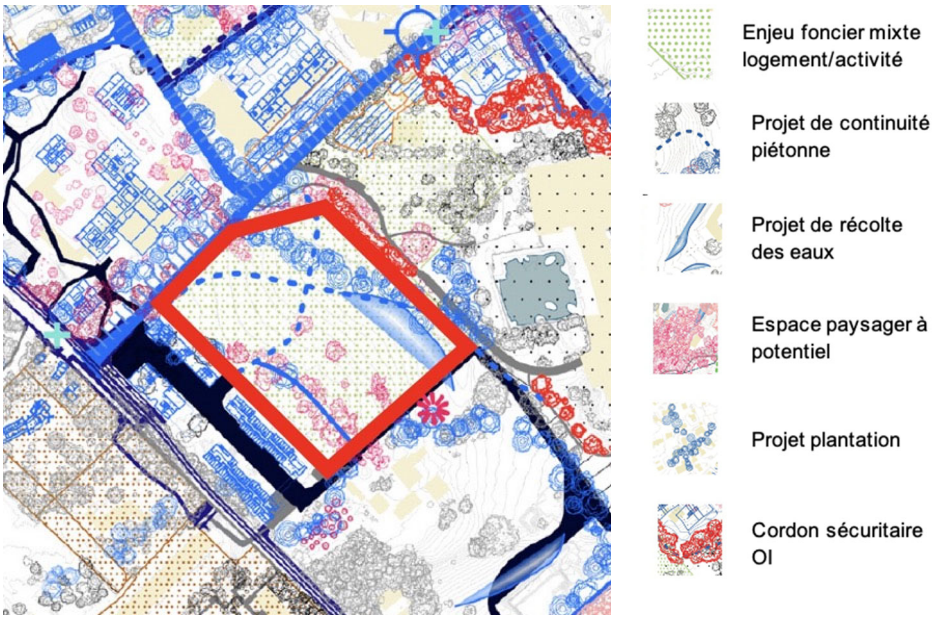


Fig. 5 . Quartier-Paysage, vision Jardin des Nations, ALIN, 2022

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

3.1 Modification des limites de zones

La loi 10502 modifiant les limites de zones sur les territoires de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex et des communes du Grand-Saconnex et de Pregny-Chambésy (création de zones diverses et abrogation d'une zone de développement 4B protégée), pour le site central des organisations internationales (« le Jardin des Nations »), a été adoptée le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil.

Le plan de modification des limites de zones (MZ) N° 29650A, visé à l'art. 1 de la loi 10502, a créé notamment diverses zones de développement 3 et 4A destinées prioritairement aux organisations internationales et des zones de verdure. Le périmètre de projet est localisé en zone de développement destinée prioritairement à des OI, où la densité préconisée, dite « intermédiaire », correspond à un indice de densité (ID) minimal de 1.8 et un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 1.2. Le degré de sensibilité au bruit (DS) III ne permet pas l'installation d'activités à fortes nuisances sonores.

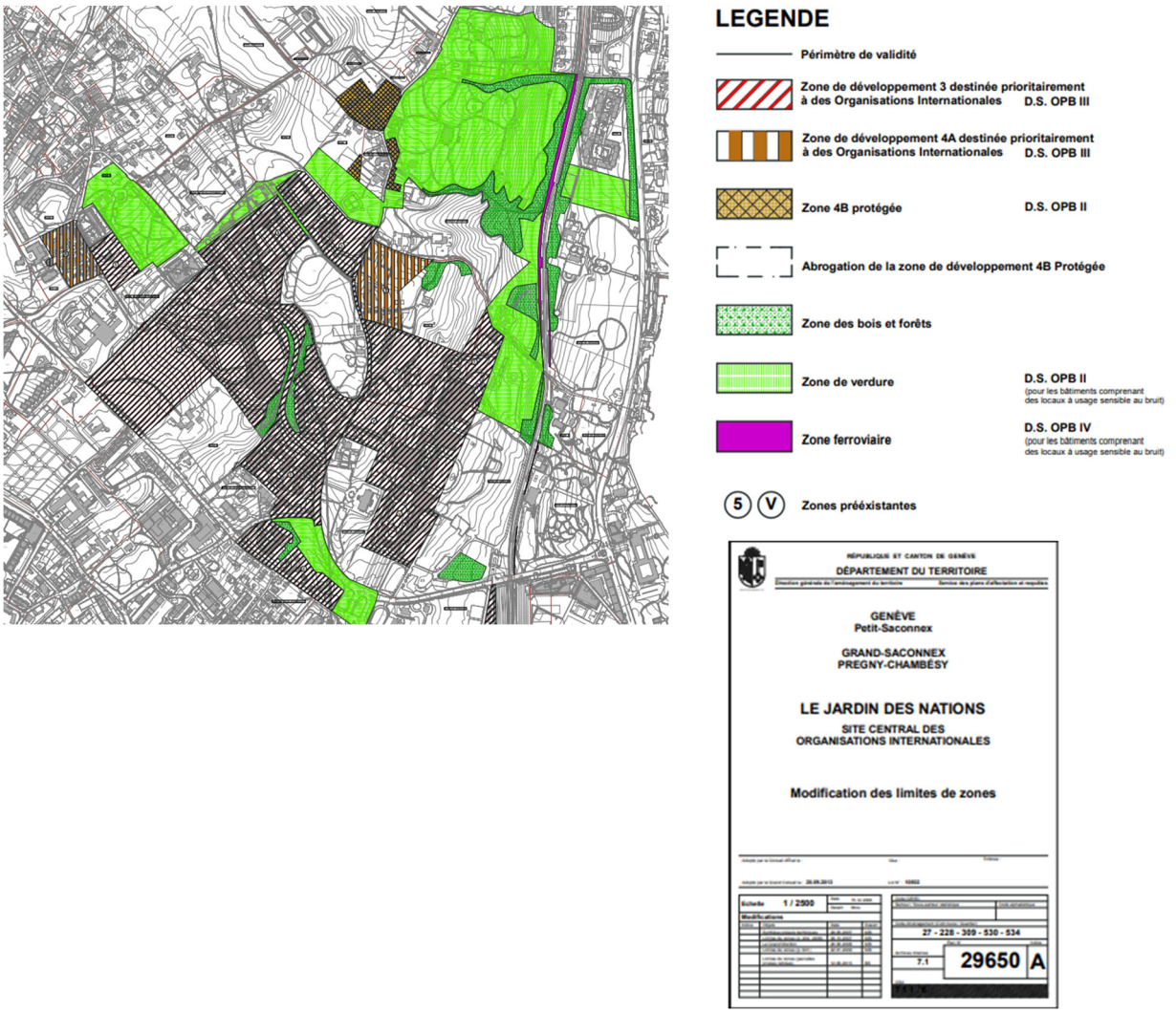


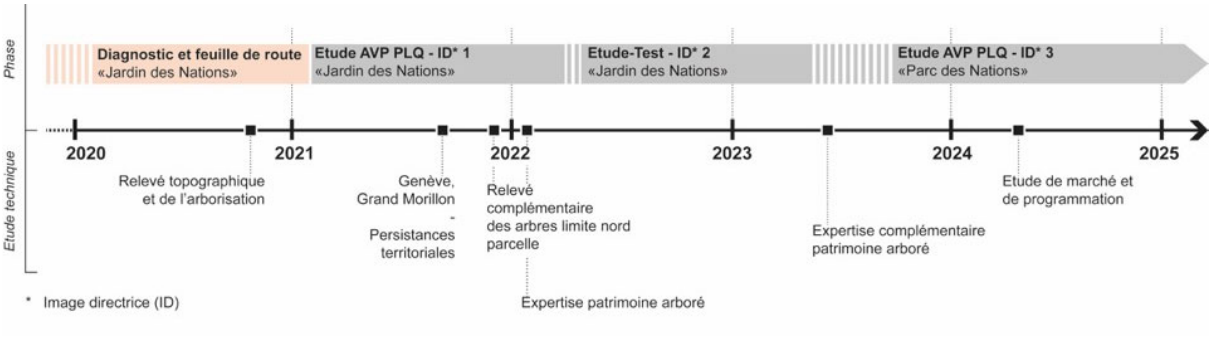
Fig. 6 . Plan de MZ N° 29650A, annexé à la loi 10502 adoptée par le Grand Conseil 20.09.2013



Fig. 7 . Périmètre de la MZ N° 29650A (contour rouge) et périmètre du PLQ N° 30262 (contour vert) – source SITG

3.2 Etudes d'analyse de site

Les études sur le périmètre du PLQ ont débuté en 2020 et sont présentées ci-dessous par ordre chronologique. Des approfondissements supplémentaires sont apportés dans le chapitre relatif à l'analyse des scénarii de développement en relation à la pesée des intérêts et dans le chapitre dédié à la concertation.



3.2.1 Diagnostic et feuille de route « Jardin des Nations »

Période : juillet 2020 – février 2021

Maître de l'ouvrage : Seraina Investment Foundation (SIF), propriétaire du terrain
Mandataires : Steiner SA (AMO), urbaplan (planification urbaine) et Burckhardt+partner (architecture)

Objectifs et démarche

Cette étude a permis d'explorer les premières hypothèses concernant la vocation programmatique du site, son potentiel à bâtir et d'identifier un processus vertueux pour la conception du projet. Elle a également mis en évidence le potentiel d'activation du secteur à travers un projet d'urbanisme transitoire et culturel, offrant un lieu d'activités, un catalyseur de dialogue et un incubateur d'idées. Depuis 2021, le site est accessible aux habitants et usagers du quartier, passant ainsi d'un espace inoccupé et fermé à un lieu vivant et ouvert.

Résultats de l'étude

L'étude a permis de dresser un premier diagnostic, des tests de capacité à bâtir et des principes d'aménagement, ainsi qu'un calendrier prévisionnel pour la suite d'un processus de co-construction et concertation du projet.

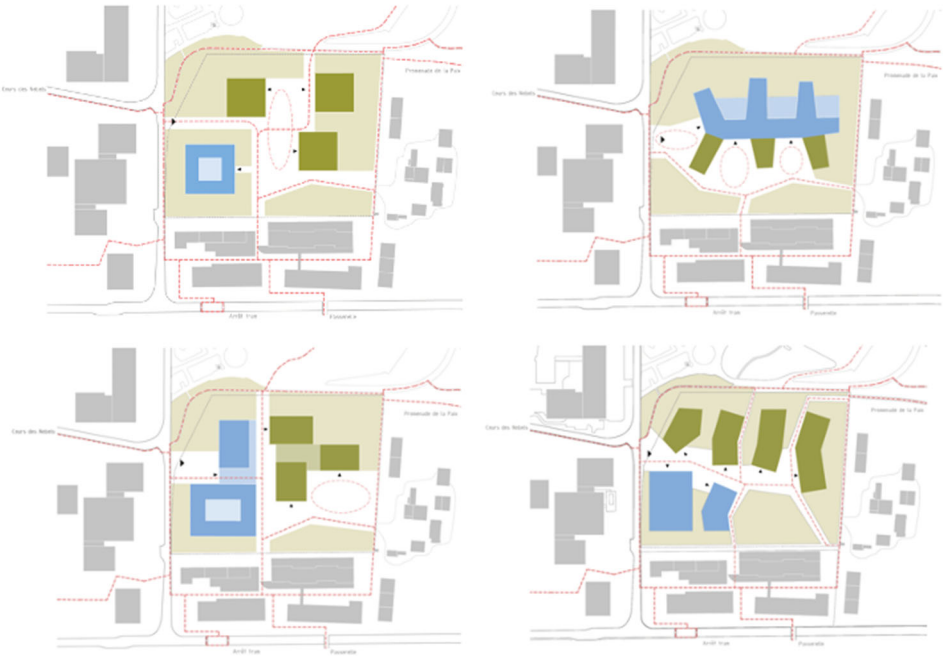


Fig. 8 . Explorations de capacités du site, urbaplan et Burckhardt+partner, septembre 2020

Dans ce cadre, une étude technique complémentaire de relevé topographique et de l'arborisation a été élaboréepar le bureau HKD géomatique, datée du 3 novembre 2020.

3.2.2 Étude AVP PLQ « Jardin des Nations »

Image directrice 1 – Période **:** août 2021 – janvier 2022

Maître de l'ouvrage : SIF

Mandataires : Steiner SA (AMO), pilotage du bureau urbaplan en collaboration avec RCR architectes et le groupement technique (bureaux BG, RR&A, Amstein+Walthert, et SBIS)

Objectifs et démarche

Cette étude visait, dans un premier temps, à illustrer l'opportunité du projet de PLQ sur cette parcelle, à concevoir un processus participatif et à établir un plan de concertation en synergie avec les services cantonaux concernés. Dans un second temps, l'étude a permis de définir une vision autour du projet et d'élaborer une image directrice pour le secteur, à travers des moments de conception technique et des ateliers de concertation.

Résultats de l'étude

À travers un processus de co-construction du projet, une première image directrice (Image Directrice 1) a été élaborée pour le site, fondée sur quatre principes de projet. Plusieurs vérifications techniques, appuyant les principes d'aménagement des espaces publics, du paysage et d'implantation du bâti, ont été réalisées en coordination avec le DT.



Fig. 9 . Image Directrice 1, urbaplan + RCR architectes et groupement mandataire, 2021

Pendant cette phase d'étude, la mise à jour de l'Inventaire ISOS a été publiée. Au vu de l'exigence de mettre en place une pesée d'intérêts complexe sur cette parcelle, le DT a estimé nécessaire de poursuivre davantage le travail en collaboration avec le propriétaire et le développeur, ainsi que la Ville de Genève et les services de l'État, sur la base d'une nouvelle gouvernance partenariale et d'une amélioration de la première image directrice.

Ainsi, les études techniques complémentaires suivantes ont été élaborées pendant l'ensemble du processus :

- **Genève, Grand Morillon – Persistances territoriales** *(Sylvain Malfroy (historien de l'art et de l'architecture), septembre 2021)* : étude fournissant un approfondissement d'un point de vue historique et patrimonial du site en tant que support de l'analyse du site et de la consolidation de l'image directrice.

- **Relevé complémentaire des arbres en limite nord de la parcelle** *(complément du « plan topographique » du bureau HKD, daté du 3 décembre 2021)*. Le diamètre des couronnes des arbres n'ont à ce stade pas fait l'objet d'une détermination par un inspecteur du service des forêts.
- **Expertise patrimoine arboré « Diagnostic de l'état sanitaire de 44 arbres sur la parcelle n° 4057 (…) »** *(Les Artisans de l'Arbre, daté du 20 janvier 2022)* : étude avec l'objectif de connaître l'état sanitaire et mécanique des arbres, ainsi que les risques pour le public en cas de chutes d'arbres ou de branches.
- **Expertise complémentaire du patrimoine arboré « Diagnostic de l'état sanitaire de trois chênes, parcelle n° 4057 »** *(Les Artisans de l'Arbre, 23 mai 2023)* : expertise spécifique et complémentaire pour connaître l'état sanitaire des trois chênes localisés dans la parcelle n°4057.
- **Étude de marché et de programmation du site « Parc des Morillons » à Genève** *(Wüest&Partner, juin 2024)*. L'étude comprend une analyse du marché du contexte élargi de la parcelle n° 4057. Elle a permis de calibrer une répartition programmatique optimale et réaliste entre différents types d'activités.

3.2.3 Études-test « Jardin des Nations »

Image directrice 2 - Période : janvier 2022 – mars 2023

Maître de l'ouvrage : SIF

Mandataires : Steiner SA (AMO), A-Architectes SA (pilotage), études-test : bureaux Raum 404, Alberto Figuccio + MAP et Nicolas de Courten Architectes.

Objectifs et démarche

En réponse aux réserves soulevées par différents services du DT et par la commission d'urbanisme (CU), cette phase d'études-test explore des implantations et volumétries alternatives. Ce travail comparatif vise à orienter le projet selon des critères d'insertion urbaine, de perméabilité et gestion des flux, d'acceptabilité du bâti en relation à la valeur patrimoniale du site définie par l'ISOS, de l'intégration paysagère et de l'artificialisation des sols.

Trois bureaux d'architectes (Raum 404, Alberto Figuccio - MAP, et Nicolas de Courten Architectes) ont été mandatés pour proposer des variantes basées sur l'image directrice 1.



Fig. 10 . Études tests (de gauche à droite) – proposition finale Raum 404, Alberto Figuccio - MAP et Nicolas de Courten architectes

Résultats de l'étude



Le scénario proposé par le bureau Alberto Figuccio a été retenu comme le scénario favori. Sur cette base, une deuxième image directrice a été consolidée par A-Architectes et le bureau Pleine Terre.

En mars 2023, la CU et la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) ont soulevé certains points nécessitant des ajustements majeurs concernant l'intégration patrimoniale et paysagère et remettant en cause le parti pris urbanistique. À la suite de leurs préavis, une nouvelle étude d'image directrice a été lancée par les porteurs du projet, ayant permis d'établir une seconde image directrice (image directrice 2), représentée ci-dessous.

Fig. 11 . Image Directrice 2, plan d'ensemble, A-Architectes et bureau Pleineterre, mars 2023

3.2.4 Étude AVP PLQ « Parc des Morillons »

Image directrice 3 – Période : novembre 2023 - aout 2024

Maître de l'ouvrage : SIF

Mandataires : Steiner SA (AMO), Agence Ter et Leclercq associés (pilotes de l'image directrice), et le groupement technique (bureau BG, RR&A, Amstein+Walthert,, et SBIS)

Objectifs et démarche

L'objectif de cette phase d'avant-projet de PLQ (AVP PLQ) était de préciser l'aménagement permettant de répondre aux objectifs définis de manière consensuelle par les parties prenantes. Une méthodologie pluridisciplinaire et collaborative a été mise en place. À l'issue de chaque présentation, le collège d'experts* a structuré des recommandations selon ses domaines de compétences. Sur cette base, le comité de pilotage (COPIL), constitué de l'urbaniste et de la conservatrice cantonale, d'un adjoint de direction pour le service de l'urbanisme de la Ville de Genève et des représentants du maître d'ouvrage (MO), a évalué les opportunités et les pistes d'amélioration du projet.

* Elena Cogato-Lanza, professeure d'arch. et urbanisme, EPFL , Alexandra Niervergelt, experte économique, Wuest & partners, Ventzeslas Sabev, secrétaire général adjoint du Geneva Strategic observatory, Bertrand Mazeirat, muséologue, Pascal Heyraud, architecte paysagiste, Sandro Cattacin, professeur de sociologie UNIGe, Patrick Gyger, directeur Plateforme 10, Bernhard Furrer, architecte et spécialiste patrimoine suisse.

Résultats de l'étude

Ces ateliers ont permis d'élaborer l'image directrice 3, sur laquelle la CU et la CMNS ont formulé des recommandations et ajustements. Une version révisée de cette image directrice 3 a ensuite été consolidée, servant d'AVP PLQ pour l'élaboration du dossier de PLQ N° 30262. Le chapitre 5.4 « Les scénarios de développement » donne un descriptif détaillé du résultat de l'étude.

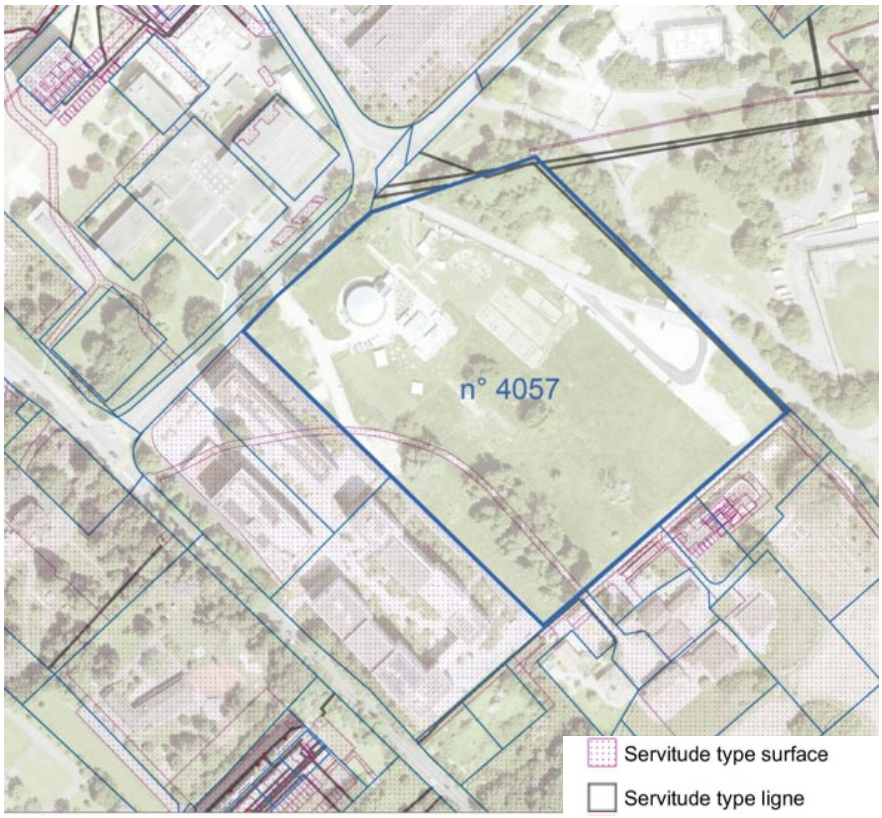


Fig. 12 . Image Directrice 3, plan d'ensemble, Bureau TER en collaboration avec A-Architectes et bureau Pleineterre, août 2024

4. DIAGNOSTIC ET ENJEUX

4.1 Foncier

Le périmètre du présent PLQ est constitué de la parcelle nº 4057 appartenant à Seraina Inverstment Foundation (SIF), représentant une surface de 40’498 m2 et grevée de plusieurs servitudes.



r

Fig. 13 . Servitudes existantes, SITG – extrait 11.2024

Les différentes servitudes en vigueur sont listées selon le registre foncier, comme suit :

N°	Type	À charge	En faveur de
23107	Canalisation d’égout	Genève – Petit-Saconnex	
39400	Canalisation publique d’égout		État de Genève
39371	Canalisation et embranchement d’égout	Genève – Petit-Saconnex	
30744	Canalisations souterraines (eau)		Services industriels de Genève (SIG)
39620	Passage		Genève – Petit-Saconnex

Les parties ont convenu de modifier l'assiette de la servitude de passage n°38'260 reliant la route de Ferney au domaine du Grand-Morillon et ont fait établir pour cela un nouveau plan de servitude par le bureau de géomètre HKD Géomatique SA, à Genève. Les frais y relatifs sont à la charge de l'Etat de Genève, soit pour lui la Direction de la planification et des opérations foncières, conformément à son engagement pris aux termes de l'acte inscrit au Registre foncier sous P.j. 2182 du 9 mars 2016.

En conséquence, les parties conviennent de ce qui suit :

Radiation de servitude :

Les parties décident de radier la servitude de passage

ID.2004/038984 - RS 39620.

Constitution de servitude :

En lieu et place de la servitude radiée ci-dessus, les parties constituent :

- sur les parcelles 4057, 5632 et 5829 et sur les DDP 5640 et 5838 (fonds servants);

- au profit des parcelles 4057, 4248, 5308, 5309, 5311, 5675, 5774, 5775, 5776, 5778, 5779, 5841, 5842,5843, 5844, 5845, 5918, 5919, 5632, 5830 et 5829 et des DDP 5838, 5839 et 5640 (fonds dominants); une servitude de passage à pied et à véhicules, qui s'exerce sur l'assiette de couleur orange au plan de servitude ci-joint (annexe n° 2).

Frais d'entretien :

Les frais d'entretien et de réparation de ce passage sont à la charge des fonds dominants au prorata de leur surface brute de plancher (SBP). Toutefois, dans les rapports internes entre les DDP et les parcelles grevées desdits DDP, tant et aussi longtemps que les parcelles 5632, 5830 et 5829 seront grevées des droits de superficie, ce sont les DDP qui assumeront la charge de la quotepart des frais.

4.2 Topographie

La topographie est relativement régulière en pente descendante orientée est-ouest avec un dénivelé maximal de 7 mètres.

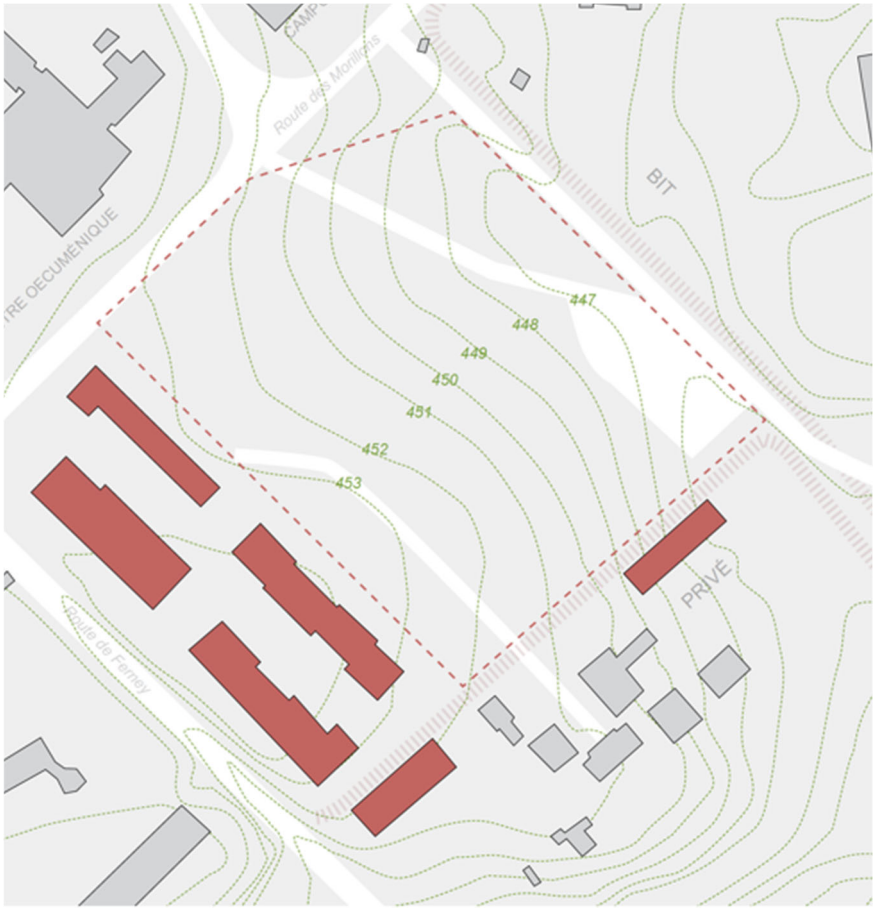


Fig. 14 . Topographie du site, courbes de niveaux chaque mètre, burkhardt+partner et urbaplan, 2020

4.3 Accessibilité et mobilité

L'horizon de référence de l'étude de mobilité est fixé à 2030, après l'horizon de mise en service du tram Nations – Grand-Saconnex (TNGS) prévu fin 2028. Une réduction du trafic motorisé individuel est également prévue en lien avec l'ouverture en 2024 de la route des Nations et le report de certains flux sur celle-ci.

Le PLQ est en effet proche de la route de Nations, et à proximité de l'arrêt « Morillons » du TNGS situé sur la route de Ferney, représentant l'un des axes majeurs nord-sud de l'agglomération, conférant ainsi une très bonne accessibilité au périmètre du PLQ par les transports publics (TP) et les transports individuels motorisés (TIM). L'aéroport et la gare de Sécheron sont également accessibles. La parcelle est donc très bien connectée à l'échelle élargie.

En termes de mobilité douce, le site se trouve à dix minutes à pied du Centre d'Accueil de la Genève Internationale (CAGI) et de la Place des Nations. Ces conditions placent le site au cœur de la Genève internationale, tout en étant proche du centre-ville, situé à 45 min à pied.

Le contexte détaillé concernant la mobilité est traité dans la notice de mobilité annexée à la notice d'impact sur l'environnement (NIE).

4.4 Structure paysagère

La parcelle fait partie du maillage vert genevois comme envisagé par le plan Braillard en 1948. Le PDQ Jardin des Nations vise à structurer ce système des pièces et prévoit de valoriser et consolider la trame paysagère constituée de la pénétrante de verdure présente entre le lac et l'aéroport. Formée par des parcs urbains et le Jardin botanique, le PDQ Jardin des Nations (2022) indique que cette pénétrante *« devient un lieu de contact entre la ville et la campagne, entre le local et l'international, entre la cité et les organisations internationales* ».

Dans ce contexte, la parcelle du PLQ Parc des Morillons constitue une poche de verdure dans un tissu urbain dense des organisations internationales ainsi qu'une liaison paysagère entre les grands parcs et la couronne rurale.



Fig. 15 . Le PLQ Parc des Morillons, un maillon de plus dans la mise en œuvre du réseau de parcs et espaces publics structurants de la rive droite, Particules, 2025.



Fig. 16 . L'armature naturelle et les milieux cibles à proximité, Agence Ter, 2024

La promenade de la Paix, aussi prévue dans le PDQ Jardin des Nations, constitue un itinéraire d'agrément qui parcourt le secteur entre Sécheron et le Grand Saconnex. Elle ceinture la parcelle n° 4057 en l'intégrant d'autant plus à la structure paysagère. Le retrait de cette promenade par rapport à la route de Ferney facilite un parcours apaisé pour la mobilité piétonne.

De plus, cette promenade permet d'articuler des points d'attractivité importants dans le secteur comme le Musée international de la Croix-Rouge, le musée Ariana ou Palexpo.

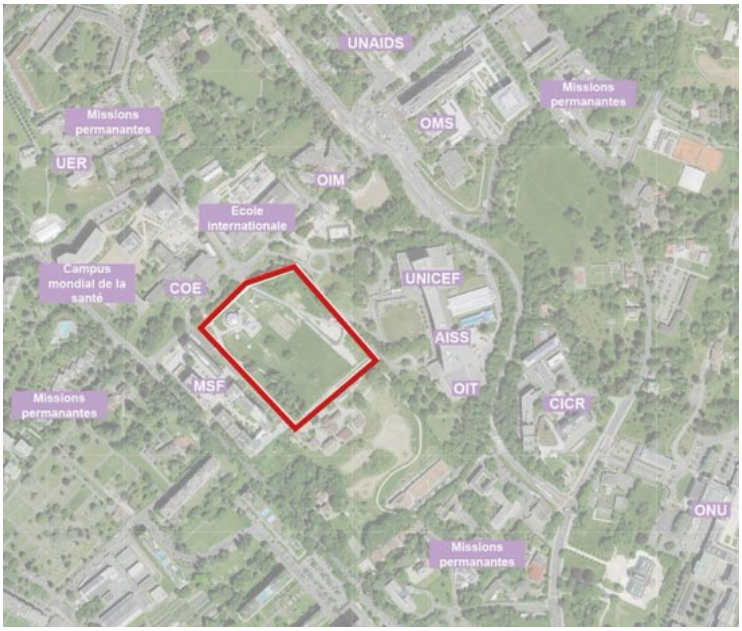
Une autre valeur paysagère du site réside dans ses vues et ses percées visuelles vers le grand paysage ouvert sur le Jura et le Mont-Blanc. Grâce à sa topographie, la parcelle s'ouvre vers les massifs en offrant un dégagement exceptionnel dans ce contexte urbain.

4.5 Programmation et développement du quartier

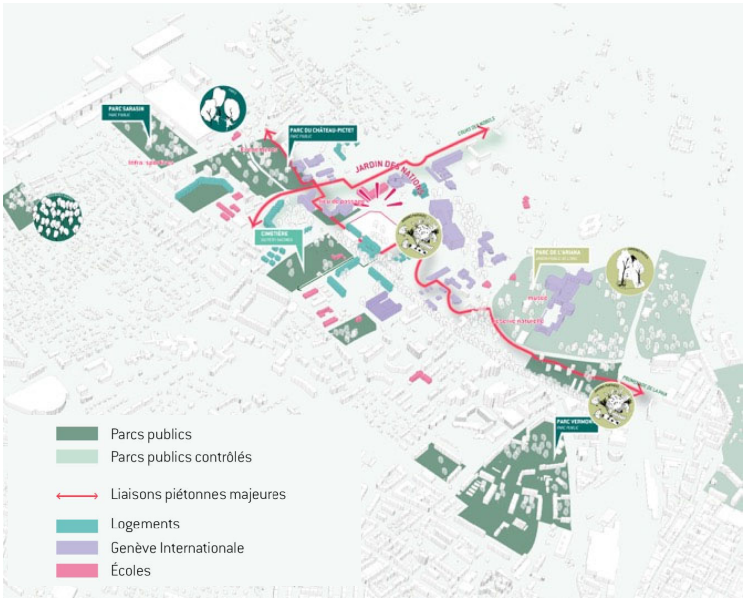
La définition d'une programmation appropriée pour ce secteur doit prendre en compte différents éléments du contexte socio-économique ainsi que les tendances de l'évolution du quartier ces dernières années afin de proposer un programme à la fois ambitieux, réaliste et spécifique au contexte.

Ces éléments sont notamment :

- le rôle et l'attractivité de Genève dans le contexte du multilatéralisme international ;
- l'évolution des modes de travail des organisations internationales ;
- le quartier en évolution vers une plus forte mixité ;
- le contexte de transition écologique et sociale, qui nécessite une attention particulière à la distribution de l'offre en commerces et services dans les quartiers et aux impacts en termes de déplacements et mobilités, mais aussi aux modes de vie et à l'animation du quartier.



La parcelle n° 4057 fait partie du contexte spécifique de la Genève Internationale[1] et l'écosystème des OI, qui se caractérisent par leur autonomie tout en étant interdépendantes. Selon une étude publiée en 2024[2], Genève conserve un positionnement unique au sein du multilatéralisme, représentant un atout économique pour toute la région. À titre d'exemple, en 2019, 48.7 % de la valeur ajoutée du canton et 37 % des emplois directs venaient directement de la Genève Internationale.



Ce succès est en premier lieu lié à la stabilité socio-économique de la Suisse et de Genève, mais également, selon les analyses de la Fondation pour Genève, à l'accessibilité, à un effet cluster qui tire parti de la proximité des institutions, mais aussi à une offre assurant la qualité de vie pour les employés et leurs familles. Ces derniers paramètres doivent être pris en compte et se traduire dans les éléments de programmation du projet (espaces publics, relation au paysage, modes de déplacement efficaces, services de proximité, animation du quartier, etc.).

Fig. 17 . Lieux et équipements publica du quartier et au-delà, Agence Ter, 2024

De plus, les organisations internationales sont demandeuses de plus en plus de lieux d'échanges et de partage formels et informels, qui permettent l'hybridation des idées et la communication entre institutions.

S'inscrivant dans ce contexte, dans un des derniers grands potentiels d'accueil pour les OI/ONG et missions disponibles dans le secteur, le développement du quartier et sa programmation doivent contribuer à améliorer le fonctionnement et la compétitivité de cet écosystème de la Genève internationale, en offrant des espaces de travail qualitatifs, des lieux d'échange et des services nécessaires au bon fonctionnement des OI.

[1] La Genève internationale est un ensemble d'organisations et d'entreprises à but marchands et non marchand actif dans la région du canton de Genève, mais dont les impacts se répartissent dans toute la région y compris le District de Nyon, le Canton de Vaud et la France voisine. Elle comprend ainsi les organisations internationales gouvernementales et quasi- gouvernementales (OI), les organisations internationales non-gouvernementales (OING), les missions permanentes des États auprès des OI (MP) et les entreprises multinationales (MNC), ainsi que l'ensemble de leurs employés respectifs et leurs familles.

[2] Étude sur l'impact de la Genève Internationale, Fondation pour Genève, avec Université de Genève, EPFL, HEG et Institut de recherche appliquée en économie et gestion,2024 et données OCSTAT, 2019-2023.

Le projet ambitionne une programmation diversifiée et fédératrice entre les usagers locaux et internationaux, permettant ainsi de contribuer à une meilleure qualité de vie au sein du quartier.

En effet, au cours des 60 dernières années, le quartier est devenu de plus mixte et fréquenté. Tant les habitants voisins, les employés, les promeneurs venant d'autres quartiers et les touristes s'y côtoient, nécessitant de diversifier les espaces dédiés au délassement, aux rencontres et autres animations pouvant rendre l'espace public vivant et appropriable.

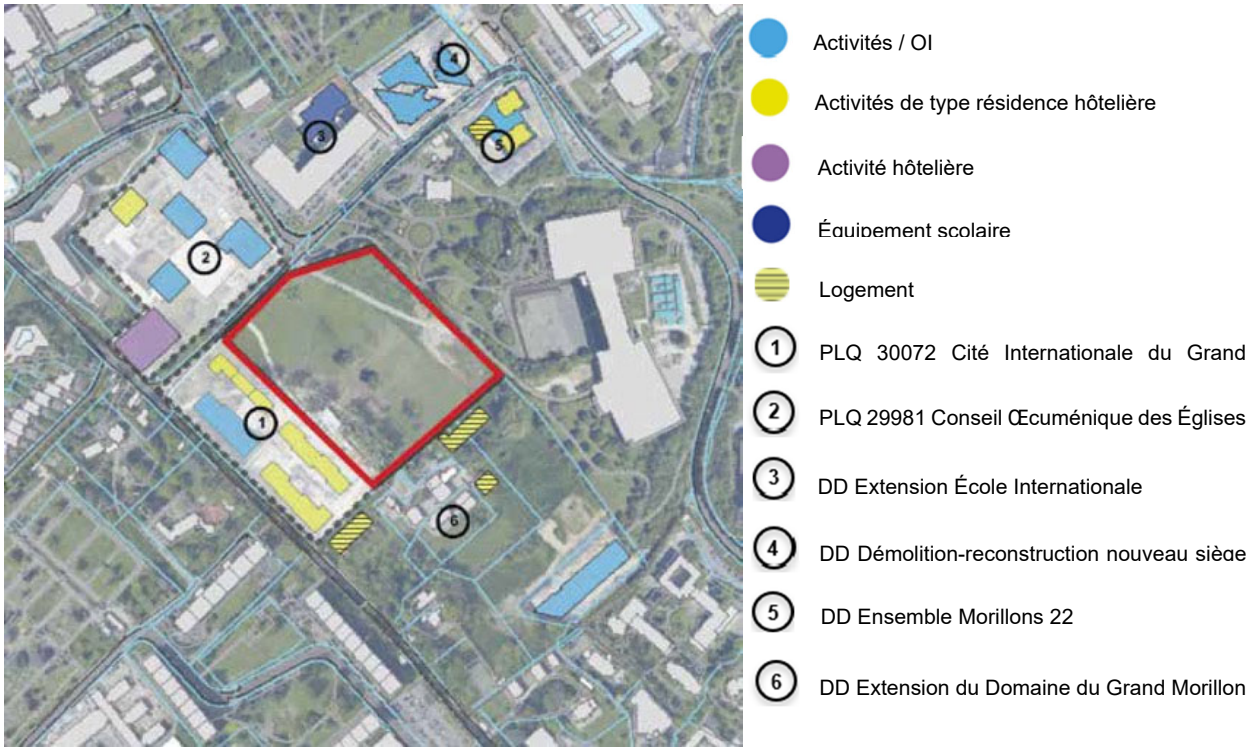
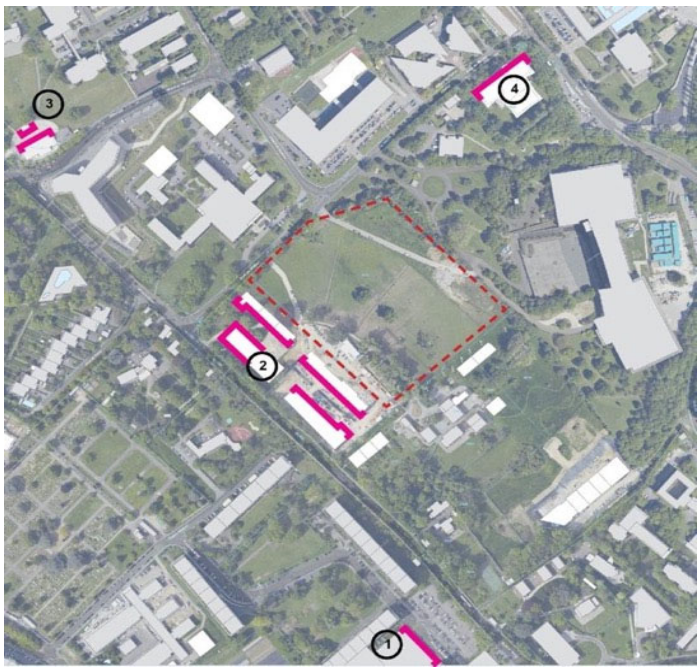


Fig. 18 . Plan de situation des projets urbains connexes, Urbaplan

Les projets réalisés et en cours représentés sur la carte ci-dessus ont les gabarits différenciés suivants :

1. PLQ Cité Internationale du Grand-Morillon :
   gabarits du R+4 au R+9 ;
2. PLQ Conseil Œcuménique des Églises : gabarits du R+6 au R+8 ;
3. Extension de l'école internationale : gabarit de R+2 ;
4. Démolition et construction du nouveau siège administratif pour l'Organisation Internationale pour les migrations (OIM), abattage et/ou élagage d'arbres hors forêt (RCVA). DD en force depuis 2025 ;
5. Ensemble Morillons 22 : en chantier, gabarits R+7 au R+9 ;
6. Extension domaine du Grand Morillon : périmètre en cours de construction, R+1.

Afin de répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier, les nouveaux projets se doivent d'intégrer des programmes permettant l'activation des rez-de-chaussée avec des activités commerciales et des services de proximité.



1. Centre commercial de Budé – commerces de détail, restauration et services aux personnes
2. CIGM : hall d'exposition, cafétéria, restaurant, salle polyvalente, épicerie
3. Yourte du Grand-Saconnex : structure associative de restauration et évènementiel
4. Route des Morillons 22 : programme commercial au rez-de-chaussée avec restauration et services aux personnes

Fig. 19 . Plan de situation des projets connexes du type tertiaire, Urbaplan

Des projets de mobilité importants sont engagés et pour une grande partie, réalisés dans le secteur avec une réorganisation des flux et un renforcement des mobilités douces et des transports publics à proximité immédiate de la parcelle n° 4057, permettant ainsi de réduire l'impact du transport individuel motorisé.

Les projets de mobilité réalisés et en cours sont représentés sur la carte ci-après :

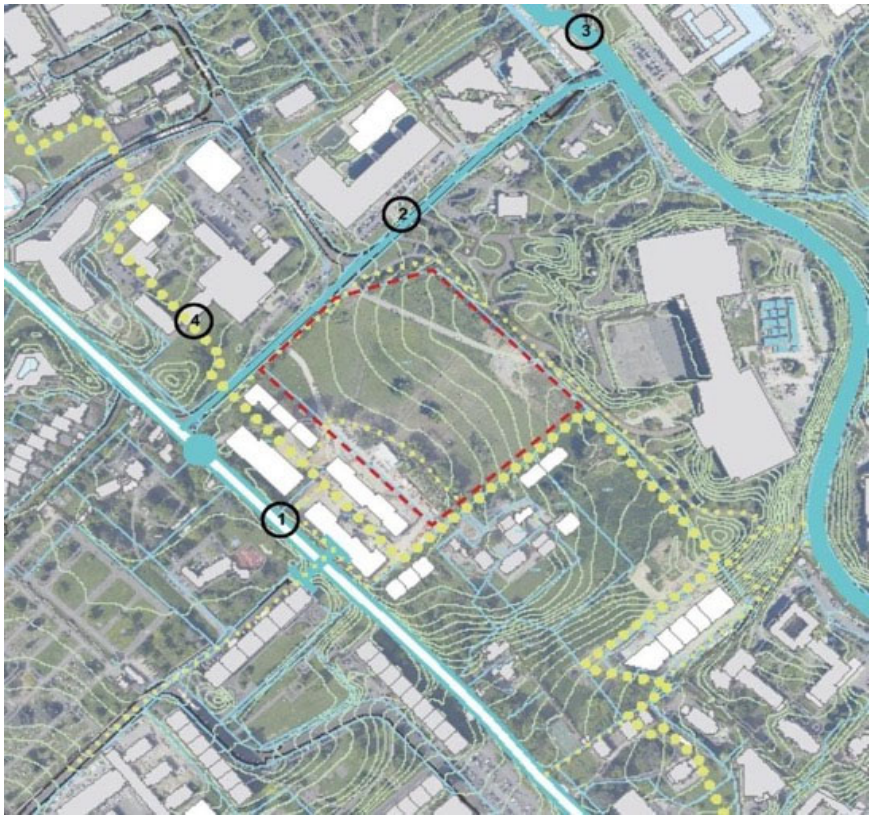


Fig. 20 . Plan de situation des projets connexes du type mobilité, Urbaplan

1. Route de Ferney – extension du tram Nations – Grand-Saconnex : étude de base produite en 2006. 2025, début des travaux. Mise en exploitation prévue en 2028.
2. Route des Morillons : 2026, étude de requalification en collaboration Etat de Genève, Ville de Genève et commune Grand-Saconnex.
3. Route des Nations : développement de l'infrastructure routière cantonale visant à relier l'autoroute au quartier des organisations internationales. Réalisé et mis en service en 2024.
4. Promenade de la Paix : itinéraire piétonnier structurant permettant de relier la place Carantec au Grand-Saconnex jusqu'au parc de la Perle du lac. La dernière étude date de 2017 et elle est réalisée depuis jusqu'au bas du domaine Rigot.

Perspectives et défis du futur programme

Issue d'une large concertation tant avec la population qu'avec le milieu institutionnel (chapitre 7.2), la vision programmatique privilégie l'ouverture et le partage. Le projet vise à répondre aux besoins de la Genève internationale tout en valorisant la « Genève locale », créant ainsi une plus-value par le croisement des usages. Sur la base de l'étude de marché Wüest Partner (2024), le programme assure un équilibre entre équipements, services et espaces culturels. Le projet dédie ainsi au minimum 75 % de ses surfaces à ces fonctions spécifiques, favorisant l'émergence d'un quartier mixte, inclusif et adapté à la diversité de ses usagers.

4.6 Plafond aérien

La parcelle, située dans le secteur jaune, a un plafond aérien qui se situe à une altitude de 490 m. Aucune construction dans le périmètre, y compris les installations en toiture, ne peut dépasser cette altimétrie.

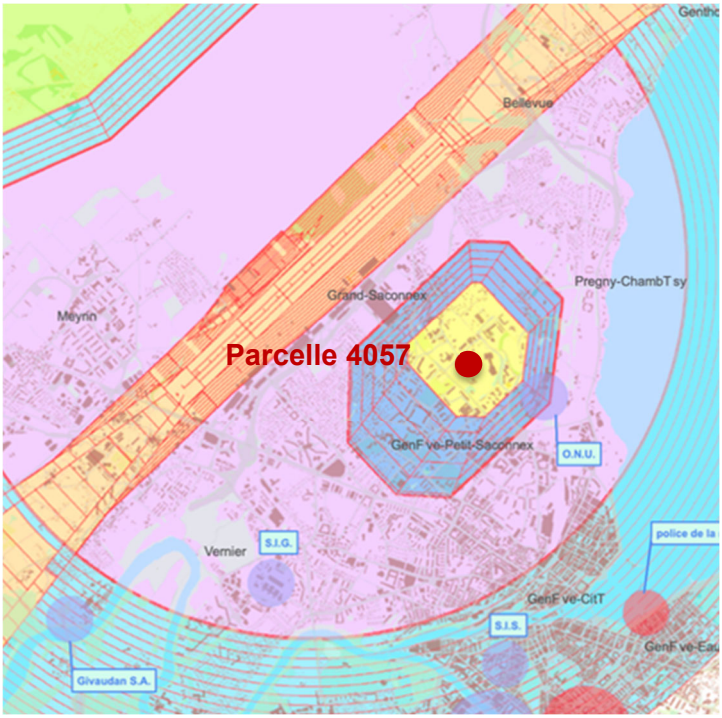


Fig. 21 . Plan des zones de sécurité, Genève

5. LE PATRIMOINE DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

5.1 Préparation : analyse du site et du contexte patrimonial

Ce site représente le dernier important potentiel de développement dans le secteur du Jardin des Nations à posséder une valeur paysagère et patrimoniale remarquable devant être préservée.

La volonté commune des autorités de pérenniser et promouvoir les activités d'une Genève internationale en mutation, ont conduit, depuis 2013 déjà, à l'affectation du secteur en zone de développement 3 prioritairement destinée aux OI, avec un objectif d'indice de densité (ID) minimal de 1.8.

Parallèlement, face aux enjeux d'adaptation climatique, écologique et de préservation du patrimoine, le quartier du Jardin des Nations doit désormais bénéficier du renforcement de la protection de ses qualités paysagères uniques et de plus en plus rares. Dans cette optique, la parcelle 4057 – et plus largement le secteur du Grand Morillon – ont été inscrits en mars 2022 dans la mise à jour de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) du canton de Genève, avec l'objectif de sauvegarde « A », soit le degré le plus élevé. Depuis la publication de cette mise à jour, la valeur patrimoniale et historique du site est devenue un des aspects essentiels du projet, justifiant ainsi la réalisation de plusieurs études de variantes et propositions, dont trois images directrices, élaborées en intégrant pleinement l'office du patrimoine et des sites de l'État en vue de trouver la solution préservant le mieux les qualités intrinsèques patrimoniales de la parcelle.

Ce processus a permis de déterminer de manière collégiale l'orientation à suivre tenant compte du meilleur équilibre entre les différents enjeux et une mise en valeur vertueuse des qualités patrimoniales particulières du site.

Ce chapitre a pour but de poser le cadre pour l'évaluation et la pesée d'intérêt faite par le projet, en présentant les éléments contextuels, les objectifs et les recommandations ISOS prise en compte dans le présent projet, à savoir :

- Données de base relatives au patrimoine
- Analyse historique de l'évolution du site et relevé ISOS
- Recommandations ISOS et invariants du site à maintenir

5.1.1 Inventaires fédéraux et nationaux (ISOS, IVS et ICOMOS)

L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), dont la révision a été validée par le Conseil fédéral en février 2023, est rentré en vigueur le 1er avril 2023. Il indique que la parcelle n° 4057, sur le territoire de la Ville de Genève, comme faisant partie intégrante du site n° 179 dit « Grand Morillon » correspondant à l'ancien domaine agricole du Grand-Morillon. Il attribue à ce site et plus précisément pour la parcelle n° 4057 un objectif de sauvegarde A qui se traduit par la sauvegarde de la substance et la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole et libre.

Le périmètre est limitrophe de deux autres sites ISOS : le site n° 178 « Cité Internationale du Grand Morillon » situé du côté de la route de Ferney, classé comme sensible et le site n° 180, siège du Bureau international du travail, attribué de l'objectif de sauvegarde A.

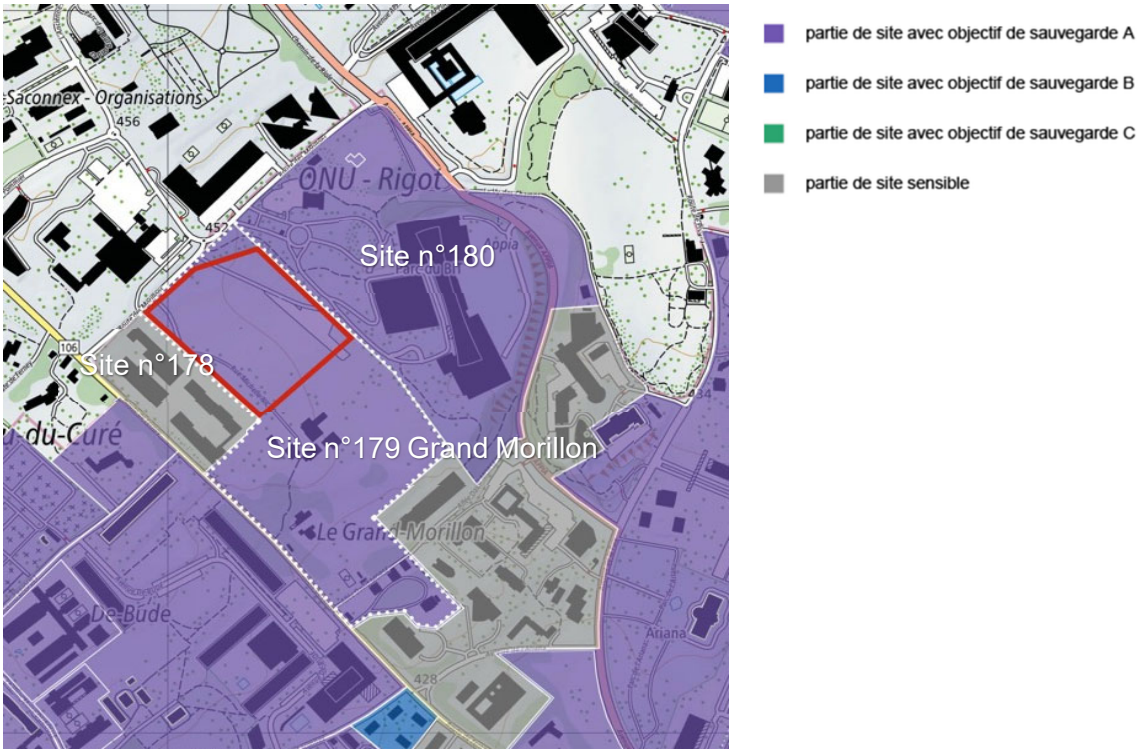


Fig. 22 . Relevés de site ISOS, swisstopo (geo.admin.ch) – extraction 11.2024

L'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) fait mention de voies inventoriées proches de la parcelle, soit :

- La route de Ferney et le chemin du Pommier, dans la prolongation de l'Ancienne-Route (GE7 voie d'importance nationale, tracé historique) ;
- Le chemin de la Riole et le chemin de la Vy-des-Champs (GE413.2.1 voie d'importance régionale, tracé historique avec substance).

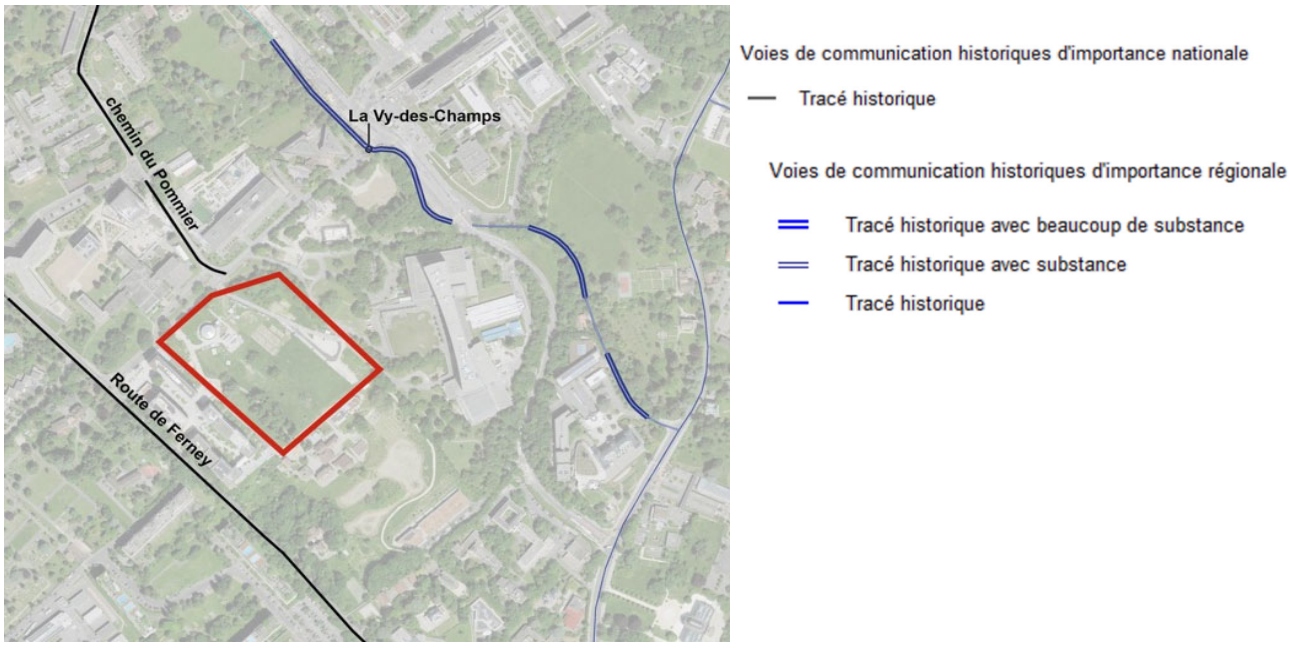


Fig. 23 . IVS Importance nationale, régionale et locale, swisstopo (geo.admin.ch) – extraction 11. 2024

Le recensement du Conseil international des monuments et des sites, section Nationale (ICOMOS Suisse) relève trois jardins historiques qualifiés de jardins de maison de campagne dans le secteur concerné, soit :

- à la route de Ferney 122, comprenant la parcelle n° 4057 (fiche6621-083) :
- à la route de Ferney 120 sur les parcelles nos 5433 et 5434 (fiche 6621-084)
- à la route de Ferney 106, sur la parcelle n° 5064 de la Pastorale (fiche 6621-085)

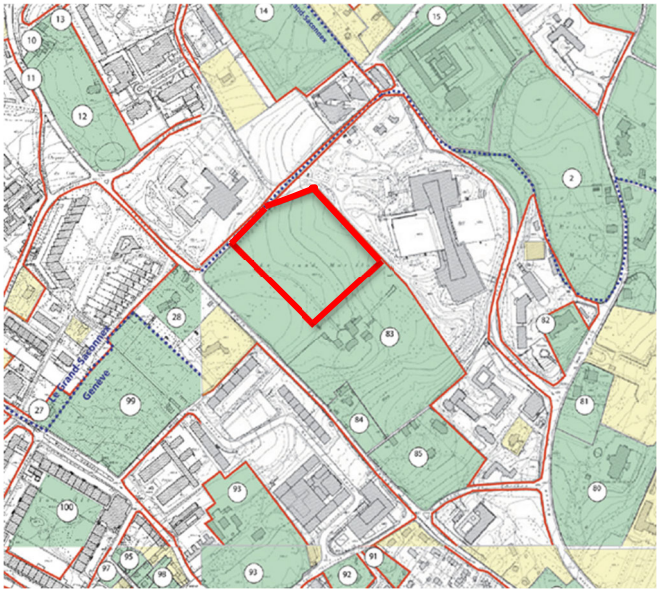


Fig. 24 . Recensement jardins historiques (ICOMOS), extrait 2023

5.1.2 Mesures de protection et recensement cantonal

Le contexte environnant de la parcelle est aussi concerné par des mesures de protection cantonales, telles que les plans de site (PS), les bâtiments classés (MS-c) et inscrits à l'inventaire (MS-i).

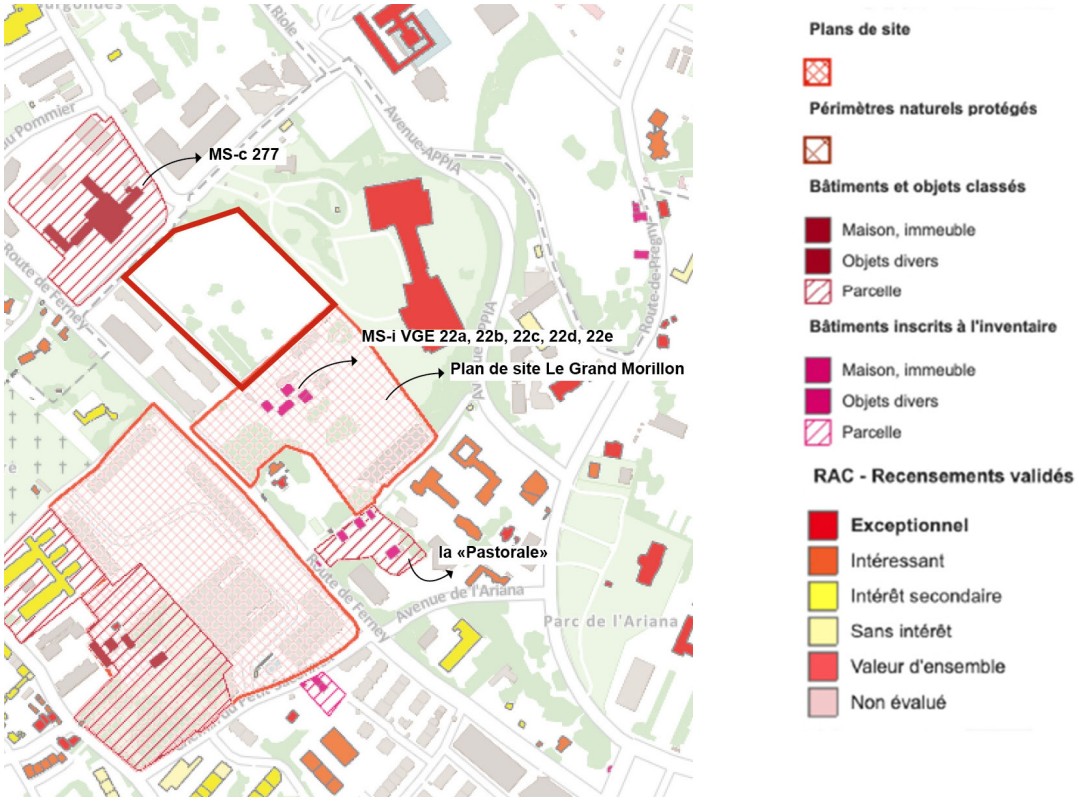


Fig. 25 . Mesures de protection et recensement cantonal, source SITG – extrait 11.2024

Au sud du périmètre du PLQ se trouvent :

- Le périmètre protégé par le plan de site N° 29969 « Le Grand Morillon », adopté par le Conseil d'Etat le 18 novembre 2015.
- Le plan de site N° 30053 « Planchamp » en cours de procédure.
- La parcelle comportant les bâtiments de « la Pastorale » classés MS-c 244 par ACE du 16 juin 1997.
- Les bâtiments du domaine du Grand Morillon inscrits à l'inventaire (MS-i VGE 22a, MI-i-VGE 22b, MS-i-VGE 22c, MS-I-VGE-22d, MS-i-VGE 22e) par arrêté du département du 23 mars 1993.

Au sud-ouest du périmètre, on retrouve le périmètre protégé de Budé par le plan de site N° 29485A « Ensemble de Budé », adopté par le Conseil d'Etat le 11 janvier 2023.

Au nord -ouest, la parcelle comportant le bâtiment classé du Conseil Œcuménique des églises (COE) (MS-c 5615-2017) par ACE du 22 novembre 2017.

D'autres bâtiments ne bénéficiant pas de mesure de protection ont cependant été recensés par le recensement cantonal (RAC) avec les valeurs suivantes :

- Objet « exceptionnel » attribué au bâtiment du siège de l'OIT (RAC-VGE-14058).
- Objet « exceptionnel » attribué à la maison de maître sise route de Ferney 120 (RAC-VGE-14034).
- Objet « intéressant » attribué à l'ancienne dépendance de maison de maître sise route de Ferney 120A (RAC-VGE-14035).

5.1.3 Analyse historique de l'évolution du site

Les transformations à l'échelle du territoire et les différents facteurs susceptibles d'influencer les réflexions concernant la parcelle n° 4057 nécessitent de prendre en considération les trois échelles suivantes lors de l'analyse du site :

- l'échelle de Genève, en particulier celle de la rive droite du lac ;
- l'échelle de la Genève internationale en tant que plateforme majeure de dialogue international depuis le début du XX^{ème} siècle ;
- l'échelle du quartier du Jardin des Nations et de la parcelle n° 4057.

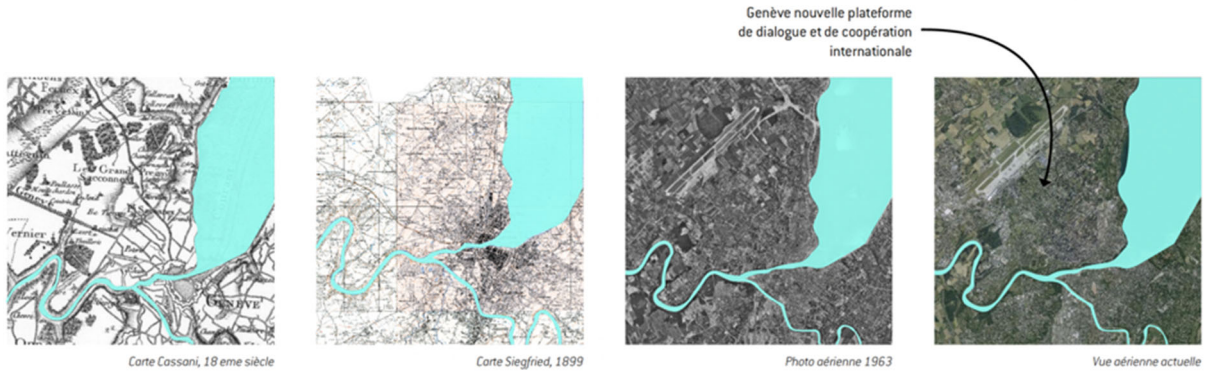
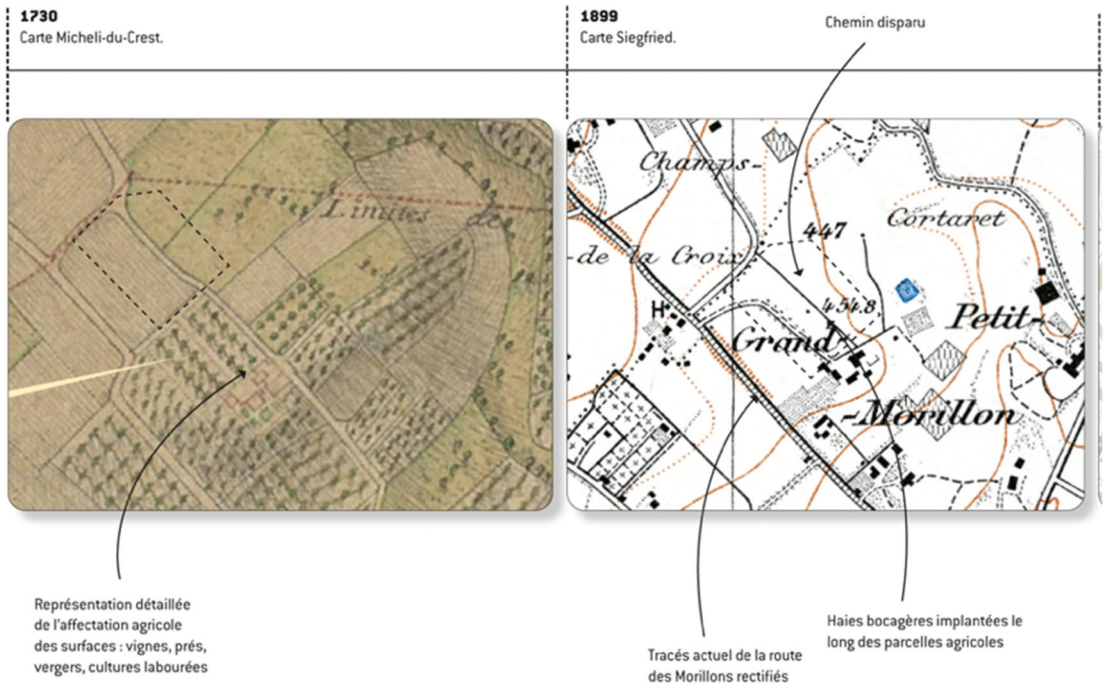


Fig. 26 . Évolution du site, Agence Ter + Leclercq associés - 2024

Cette fine analyse territoriale a révélé d'importantes transformations survenues ces dernières décennies, qui ont profondément transformé ce périmètre. Le territoire du Jardin des Nations se distingue par ses dimensions patrimoniales et paysagères exceptionnelles, héritages des grands domaines patriciens agricoles constitutifs et caractéristiques de la rive droite du Léman.



Lors de la construction des sièges des OI, dans la deuxième partie du XXe siècle, des bâtiments uniques et monumentaux ont été favorisés au sein de grands parcs, dont le caractère paysager demeurait préservé. Ce changement, symbole de l'évolution de la ville vers un centre mondial de gouvernance et de diplomatie, a profondément modifié la physionomie du territoire.

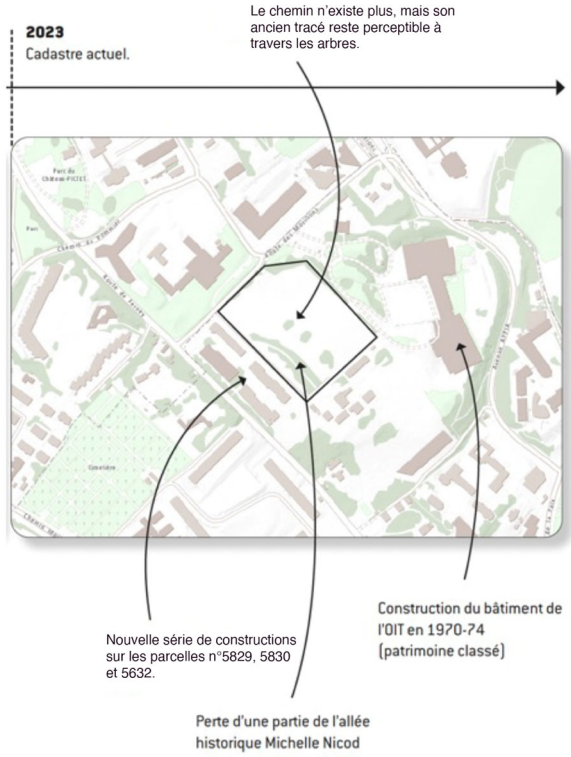


Fig. 27 . Paysage en mouvement, Agence Ter + Leclercq associes + urbaplan – 2026.



Fig. 28 . Malgré ces mutations, la vue sur le paysage lémanique demeure. Les gravures datant de 1745 témoignent d'un paysage étonnamment proche de celui que l'on peut encore admirer aujourd'hui. Le paysage lémanique et le Salève depuis la propriété du philosophe et naturaliste Charles Bonnet à Genthod, Simon Malgo (1745.1793).

Le paysage lémanique avec le Mont-Blanc en toile de fond confère à cette partie de la rive droite genevoise une identité forte. Cette vue n'a d'ailleurs rien d'anodine dans la destinée de ce territoire, puisque c'est le président Woodrow Wilson qui, amoureux de cette vue, choisit personnellement Genève devant Bruxelles ou La Haye pour y établir la Société des Nations (SdN) en 1920, ancêtre des institutions onusiennes actuelles.

Cette vue a d'ailleurs présidé également à l'établissement des anciens domaines agricoles qui sont venus s'implanter sur les lignes de crêtes sur la Rive droite pour bénéficier de cette vue, véritable promontoire sur le lac. L'ancien domaine agricole du Grand Morillon ne fait pas exception à cette règle et jouissait d'une vue remarquable sur ce panorama lémanique.

Le domaine historique du Grand-Morillon est constitué au XVII^{ème} siècle, la maison de maître et ses dépendances sont quant à elles édifiées au début du XVIII^{ème} siècle, sur la ligne de crête du Petit-Saconnex qui descend en pente douce vers le lac. La propriété était délimitée au nord par un chemin – aujourd'hui disparu – la séparant du Champ de la Croix et au sud par le domaine de Planchamp.

A la fin du XVIII^{ème} siècle, ce domaine agricole s'étendait à l'est et regroupait le Grand Morillon, le Champ de la Croix situé au nord, ainsi qu'une partie du domaine de Planchamp au sud.

Les cartes historiques ci-après, donnent un aperçu exhaustif de l'évolution du site. En 1730, un chemin figure sur la parcelle n°4057 comme un axe nord-sud en prolongation du chemin du pommier, lequel assurait la liaison entre le village du Grand-Saconnex et le village du Petit-Saconnex et le centre de Genève.

La carte montre également la présence de cultures vivrières et leurs répartitions selon les différents types et zones de cultures, il est intéressant de noter que la zone de verger en amont de la maison de Maître, marque les prémices de l'axe de la future allée des Marronniers encore existante de nos jours.



Fig. 29 . Carte Micheli-du-Crest, 1730

Aux alentours de 1825, on retrouve l'allée des Marronniers qui relie le domaine du Grand-Morillons au chemin situé entre la route de Ferney et l'allée du Château Pictet, amorçant ainsi la courbe caractéristique que conserve encore l'allée des Marronniers dans sa configuration actuelle.



Fig. 30 . Annexe du procès-verbal de délimitation de la frontière franco-suisse, 1825



Fig. 31 . Tracé de l'allée des Marronniers sur le fond de la photo aérienne 1932

En 1932, le chemin situé sur la partie nord-sud qui passait autrefois au travers de la parcelle a disparu pour laisser place à une haie bocagère significative.

En outre, le tracé de l'allée des Marronniers se modifie en s'étendant davantage en direction du nord-ouest sur la parcelle et la route de Ferney se dessine désormais en ligne droite en limite ouest du domaine agricole du Grand Morillon.

Cette configuration agricole a été conservée jusqu'à la construction du siège de l'OIT sur l'actuelle parcelle n° 5722 en 1969, marquant ainsi le point de bascule du processus de morcellement du domaine en de multiples parcelles aux propriétaires distincts.

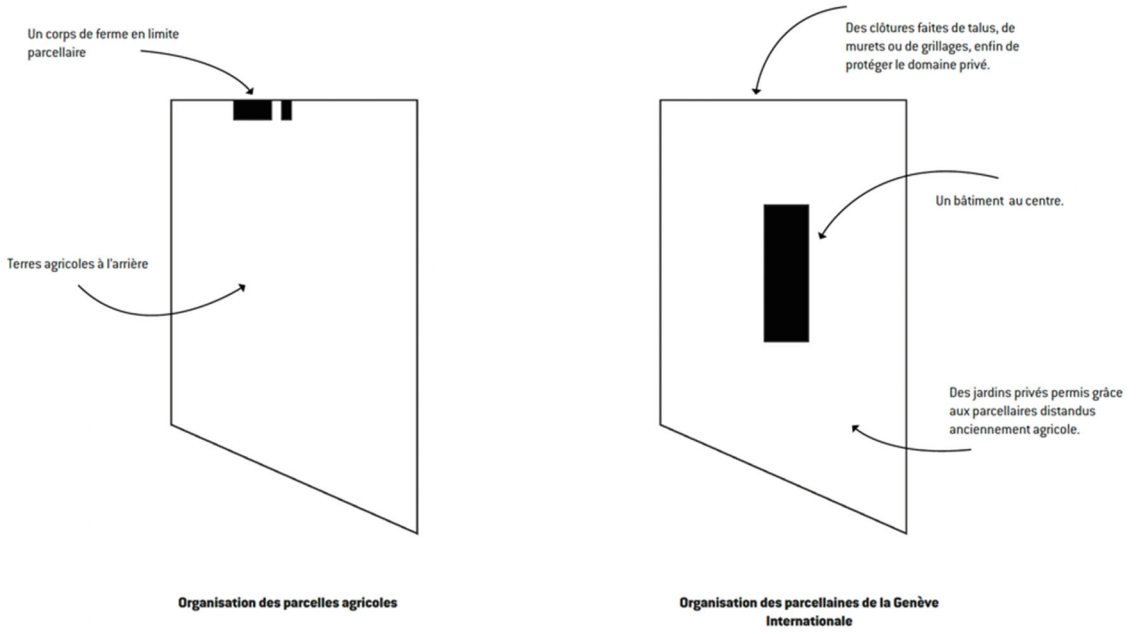


Fig. 32 . Mutation morphologique, Agence Ter + Leclercq - 2024

Cette transition d'anciens domaines agricoles en faveur de périmètre d'accueil des organisations internationales a impliqué une forte transformation morphologique du paysage et du parcellaire avec l'apparition des jardins clôturés autour de grands bâtiments symboliques au centre, entraînant la fragmentation et la privatisation des espaces verts sur ce territoire.

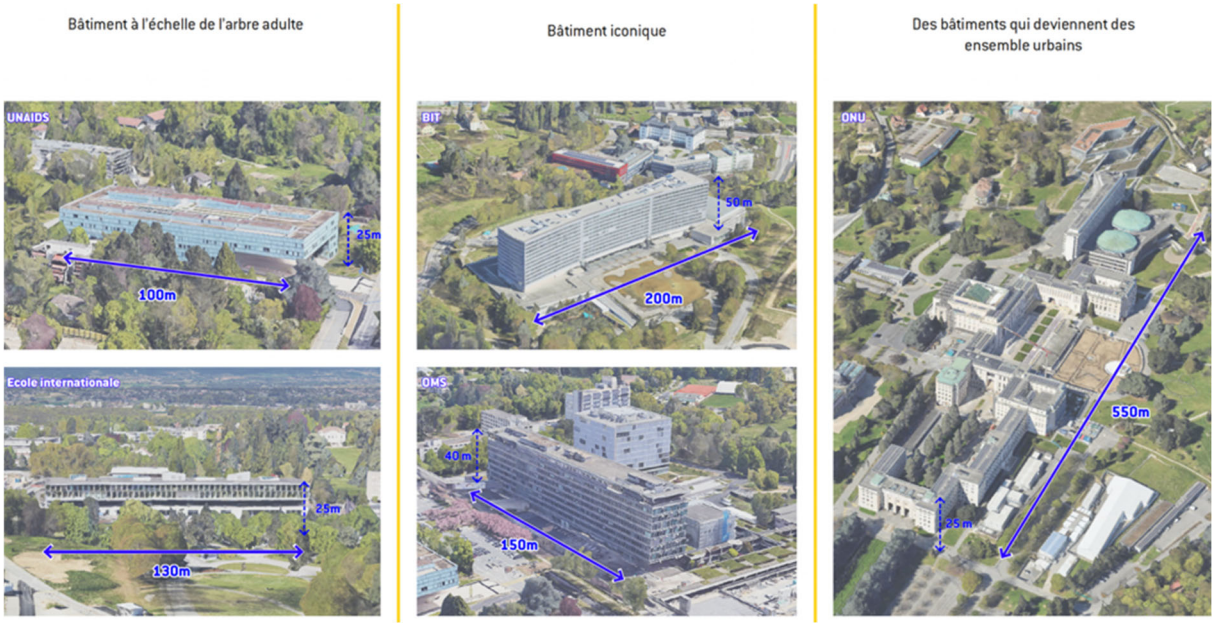


Fig. 33 . L'échelle bâtie, Agence Ter + Leclercq associés – 2024

Lors du développement du quartier international des Nations entre les années 1960 et 1970, la valeur paysagère du site a été préservée. L'architecte paysagiste Walter Brugger réalise dans ces années-là les aménagements paysagers de toutes les parcelles adjacentes (COE, OIT, Cité de Budé) et crée un paysage à l'image des objets architecturaux en tant que système composite fait de pièces distinctes, qui s'agrègent en une trame paysagère cohérente à l'échelle du quartier.

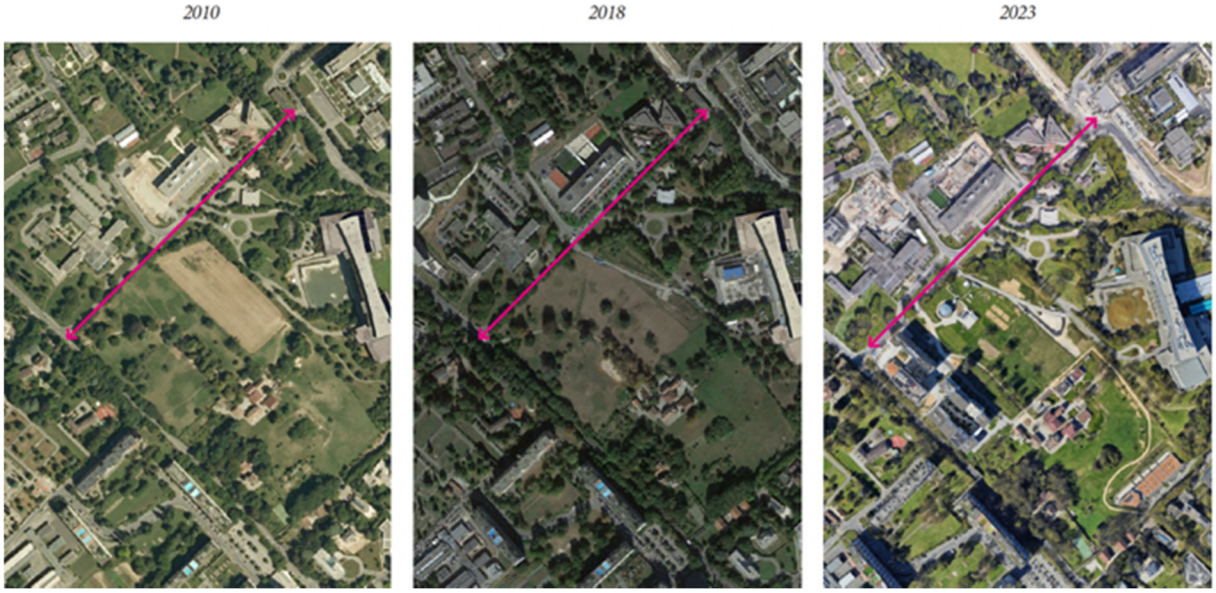


Fig. 34 . Densification et mixité programmatique le long de la route des Morillons, Agence Ter + Leclercq associés – 2024

L'évolution plus récente du secteur favorise la densification du bâti à travers des projets constitués de bâtiments pluriels, offrant au quartier une mixité programmatique plus étendue et en accueillant davantage de fonctions résidentielles. Cette mixité programmatique engendre des besoins supplémentaires en termes de services, d'animation et d'espaces dévolus aux loisirs et au délassement à l'échelle du quartier. Cette tendance milite en faveur du renforcement du maillage d'espaces publics à travers une infrastructure paysagère et de mobilité active davantage reliées aux quartiers environnants.

Entre 2017 et 2022, la Maison de missions et la Cité Internationale du Grand Morillon ont été réalisées sur des parties de l'ancien périmètre du domaine du Grand Morillon. La parcelle n° 4057 représente dès lors le dernier potentiel à bâtir et revêt une importance programmatique pour répondre aux besoins encore existants en termes de services de proximité, d'offre culturelle et d'accueil de la Genève internationale.

Les cartes ci-après représentent l'évolution du secteur depuis les années 1960 à ce jour :

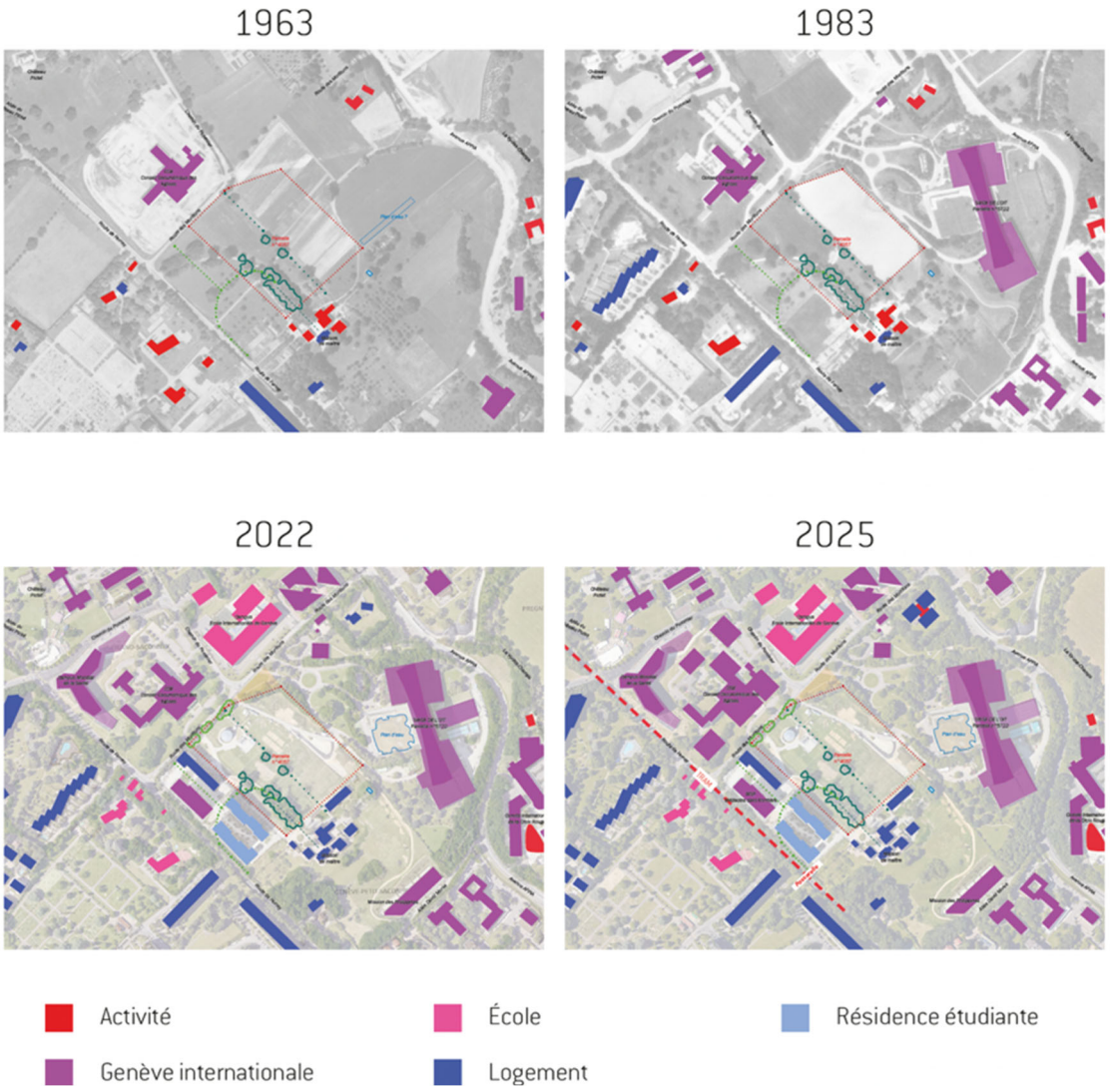


Fig. 35 . Une évolution récente vers la mixité programmatique, Agence Ter + Leclercq associés – 2024

5.1.4 Analyse des objectifs et recommandations de l'ISOS

Depuis l'arrêt sur le cas Rüti (ZH) (ATF 135 II 209) en 2009, les cantons doivent prendre en compte l'ISOS dans leurs plans directeurs et plans d'affectation. Cette prescription figure désormais à l'article 11 de l'ordonnance ISOS (OISOS).

Conformément à cette dernière et selon la procédure administrative du Département, le développement urbain de la parcelle n° 4057 est soumis à l'analyse de la commission des monuments et des sites (CMNS), car ce secteur a reçu la valeur ISOS A lors de la révision de l'ISOS du canton de Genève.

Afin de garantir la prise en compte de l'inventaire ISOS d'importance nationale, le Département recommande pour l'élaboration du PLQ l'application du processus en 3 étapes du Guide de l'ISOS 2022 élaboré par la confédération, les cantons, les villes et les communes, à l'initiative de la DTAP. Ce guide de vise une application réussie de l'ISOS permettant de concilier la protection des sites construits et le développement vers l'intérieur.

La valeur patrimoniale du périmètre et des parties de sites concernées sont identifiées par l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) en tenant compte des différentes échelles telles que décrites dans le chapitre précédent.

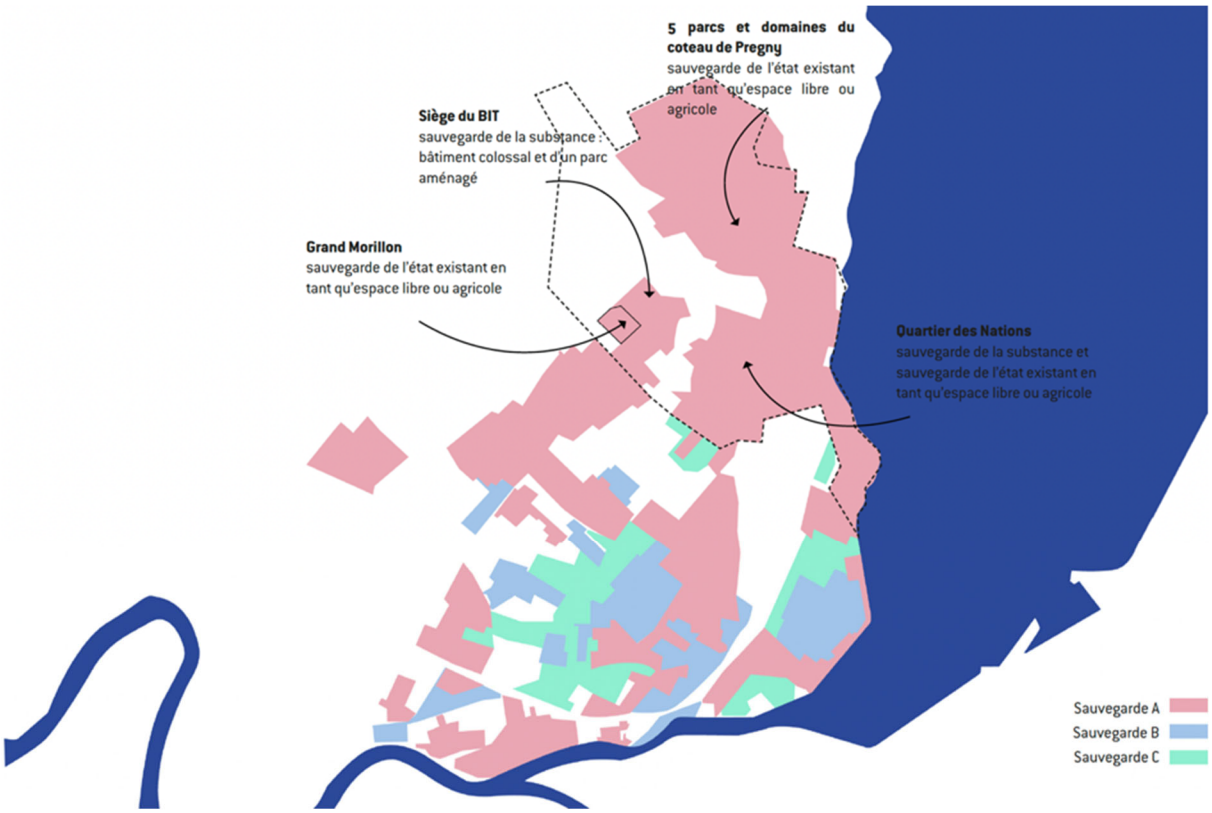


Fig. 36 . Résumé relevé ISOS de la rive droite, Agence Ter + Leclercq associés – 2024

En effet, à l'échelle de la ville, l'ISOS attribue à Genève des qualités de situation, spatiales et historico-architecturales avec une proportion très élevée attribuée la valeur maximale A. Il reconnait également Genève comme :

« Ville au rayonnement international située à l'extrémité occidentale du territoire helvétique » qui « se déploie à l'émissaire du Léman sur un terrain marqué par quelques éminences et plateaux creusés par le Rhône et son affluent /'Arve. [. ..] Ville dense, Genève offre par contraste certains vastes espaces libres qui contribuent à l'identité particulière du site, parmi lesquels [...] les nombreux parcs richement boisés remontant à d'anciens domaines ».

A une échelle plus rapprochée, dans sa description du site actuel, les anciennes campagnes sont décrites comme : « *(…) ultimes témoins des anciennes campagnes qui se développaient autrefois sur les hauteurs périurbaines, plusieurs domaines forment aujourd'hui des alvéoles*

de verdure au sein de l'étalement urbain. Les plus anciens remontent au début du XV/le siècle et plusieurs conservent un bâti à la fois patricien et rural (n°140, n°143, n°168, n°179) ; le caractère agricole de ces domaines privés, partiellement visibles depuis l'espace public, est largement préservé ».

Dans les parties de sites décrites par l'ISOS, le domaine du Grand Morillon fait l'objet de trois descriptions distinctes (référence à la fig.22 de ce chapitre) :

1) Le site concerné par le projet – n° 179 Grand Morillon (objectif de sauvegarde A)

Décrit comme suit : « *Aujourd'hui aux portes de la ville, l'ancienne campagne patricienne du Grand Morillon occupe le sommet d'une éminence qui a en partie conservé son caractère agricole. Cette situation en balcon est renforcée au sud-est par le tracé en tranchée de la route de Ferney, bordée de hauts murs de soutènement en maçonnerie. Dans l'axe d'une allée de marronniers, la maison de maître de style classique de 1713/14, de deux niveaux et toit à croupes, délimite avec deux dépendances symétriques une cour ponctuée d'un érable et d'un noyer. Quelques centaines de mètres en contrebas côté lac se trouve le domaine de La Pastorale (179.1)* ».

L'inventaire ISOS a attribué à cette partie de site un objectif de sauvegarde A, soit une sauvegarde de la substance et/ou sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre.

2) La parcelle adjacente 1 – n° 178 Cité internationale du Grand Morillon (site sensible)

Un ensemble résidentiel et administratif occupe une portion de l'ancien domaine patricien du Grand Morillon (179). Séparé de la rue par un mince cordon boisé, ce bâti a une importante volumétrie atteignant dix niveaux.



Fig. 37 . Diagnostic ISOS – Atelier 2 Agence Ter + Leclercq – 2024

3) La parcelle adjacente 2 - Partie de site n°180 Siège du BIT (objectif de sauvegarde A)

Décrite comme suit : *Le siège du Bureau international du travail se situe en contre-haut de plusieurs autres secteurs internationaux (n°181, n°182), à l'extrémité septentrionale du territoire communal. Terminé en 1973, le colossal volume de douze niveaux prend place dans un cadre paysager arborisé en partie modelé par la main de l'homme, élément constitutif du projet architectural. Côté Est, la tranchée viaire souligne d'autant plus la verticalité de l'édifice. Côté Ouest, le plan d'eau recouvrant le parking souterrain forme comme un miroir sur lequel se reflète l'édifice ; le parc offre une transition paysagère en direction de la campagne du Grand Morillon voisine (n°179}. La puissance des piliers en béton armé typiques des structures portantes de l'ingénieur Pier Luigi Nervi et la récurrence presque infinie des modules moulés en fonte d'aluminium viennent souligner le volume hors norme du bâti ; l'alternance concave*

convexe des façades en adoucit les contours et donne de loin à l'édifice, qui reposait pourtant sur un large socle, l'illusion presque aérienne d'émerger de la verdure qui l'entoure.

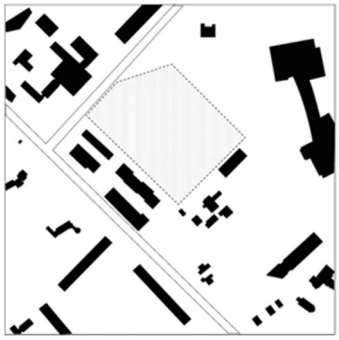
Les recommandations de l'ISOS

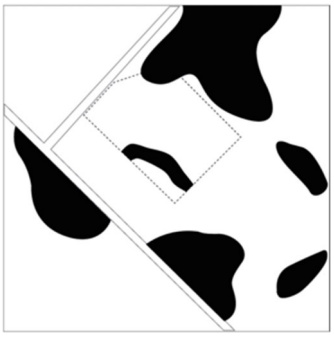
Dans les recommandations de l'ISOS, il n'y a pas de préconisations spécifiques pour la partie de site n° 179.

On peut toutefois relever, par analogie avec la recommandation pour le quartier des Nations (partie de site n° 182) qu'en cas de « *construction de nouveaux bâtiments* » *doit se faire par une implantation réfléchie, qui n'altère pas le caractère de parc boisé de l'ensemble : le vert doit prédominer avec en filigrane un bâti à vocation internationale ou publique selon l'esprit du quartier et de la Genève internationale* »[3], la recommandation de l'objectif de sauvegarde A au sens de la sauvegarde de la substance et/ou sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre doit être prise en compte.

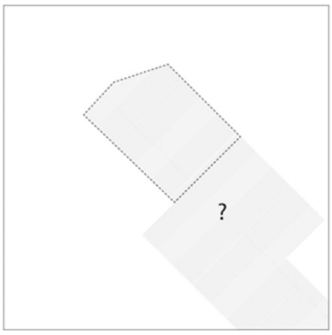
5.1.5 Identification des éléments à préserver sur site

Grâce à l'analyse générale des évolutions et des valeurs historiques définies par l'ISOS, une synthèse des éléments historiques déterminant la valeur ISOS du site a été proposée pour le contexte spécifique de la parcelle nº 4057. Ces éléments ont été identifiés et analysés de manière approfondie par les mandataires du projet, en collaboration notamment avec le service des monuments et des sites (SMS), la délégation de la commission des monuments de la nature et des sites (CMNS), ainsi que dans le cadre des échanges et des préavis du SMS et de la CMNS.[4] La parcelle n° 4057 doit préserver sa qualité d'**espace libre comme témoin des anciens domaines agricoles** de ce secteur de Genève.





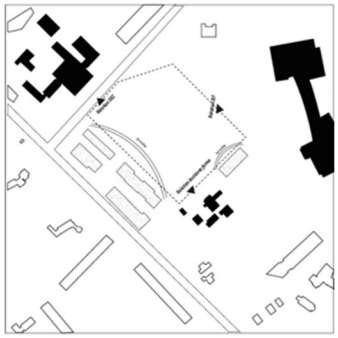
Les poches de verdure sont à l'heure actuelle une ressource importante de **boisement** permettant d'amplifier les corridors écologiques et doivent être préservées.



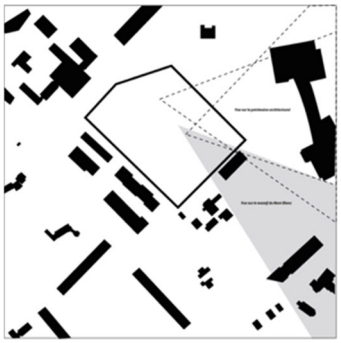
La **qualité des sols et le passé agricole** du site doivent permettre d'encourager des initiatives d'exploitation productive du site.

[3] ISOS, Commune de Genève, canton de Genève, p. 420

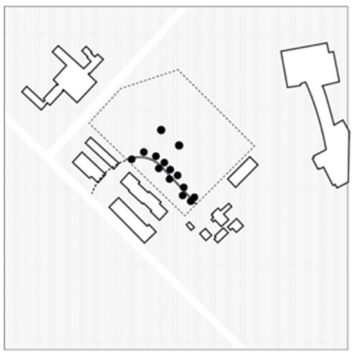
[4] En référence au texte du préavis de consultation établi par le service des monuments et des sites, instance CMNS EA du11.06.2024



La parcelle se situant à la confluence de trois éléments significatifs du patrimoine architectural (OIT, COE et le domaine du Grand Morillon), il est essentiel de prendre en considération la **relation aux éléments architecturaux** qu'entretiendra le projet avec ces entités.



En termes de **rapport aux vues**, il est nécessaire de préserver les vues sur le grand paysage, notamment celle sur le massif du Mont Blanc.



Le **patrimoine agricole** comme **l'allée des Marronniers**, reliquat domanial historique, nécessitent de retrouver une fonction dans le projet et leur sauvegarde est impérative.

5.2 Identification des intérêts en présence

Conformément à la première étape de la méthodologie de la pesée des intérêts, tous les intérêts pertinents ont été pris en compte dans l'élaboration tant de l'avant-projet que du plan localisé de quartier afin que les intérêts patrimoniaux, publics, environnementaux restent au cœur des réflexions urbaines du futur projet.

La synthèse et la pondération des intérêts prépondérants sont présentées après l'examen des variantes de développement, au sous-chapitre 5.4).

5.3 Évaluation comparative des variantes

Faisant suite à l'identification des intérêts en présence, ce chapitre est consacré à la documentation et à l'appréciation des variantes de projet. Une étude détaillée des évolutions du projet des espaces libres et du développement final du site a abouti en 2024, formalisant ainsi la troisième image directrice, qui tient compte des échanges ayant eu lieu entre les collectivités publiques, les services concernés notamment le service de l'urbanisme de la Ville de Genève et les offices du patrimoine et des sites et l'office de l'urbanisme, les associations, le propriétaire, le développeur et les mandataires intégrés au processus final de prise de décision.

5.3.1 Étude avant-projet de PLQ – troisième image directrice (2023-2024)

Présentation à la commission d'urbanisme (CU) le 23.05.2024

Présentation au pôle aménagement de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) le 11.06.2024



m2 Terrain:	40 498
m2 SBP future:	81 780
IUS:	**2,02**

Pour le développement de cette troisième image directrice, trois ateliers de projet intégrant les expertises (référence au sous-chapitre 7.2.4) ainsi que des membres de l'office du patrimoine et des sites ont été organisés selon une structure permettant une consolidation progressive du projet au fil des différentes variantes obtenues durant ce processus. Le fil rouge principal de cette démarche était de pouvoir capitaliser les principes patrimoniaux exprimés dans les chapitres précédents relatifs à l'ISOS.

Atelier 1 : analyse et approche du site

Trois scénarios contrastés ont été présentés en amont avec pour dénominateur commun de valoriser les différents éléments patrimoniaux significatifs pour le périmètre, soit :

- La valorisation et la libération des vues sur le grand paysage vers le Mont-Blanc et le Jura ;
- La conservation de l'allée historique des Marronniers ;
- La libération d'un espace libre significatif d'un seul tenant.

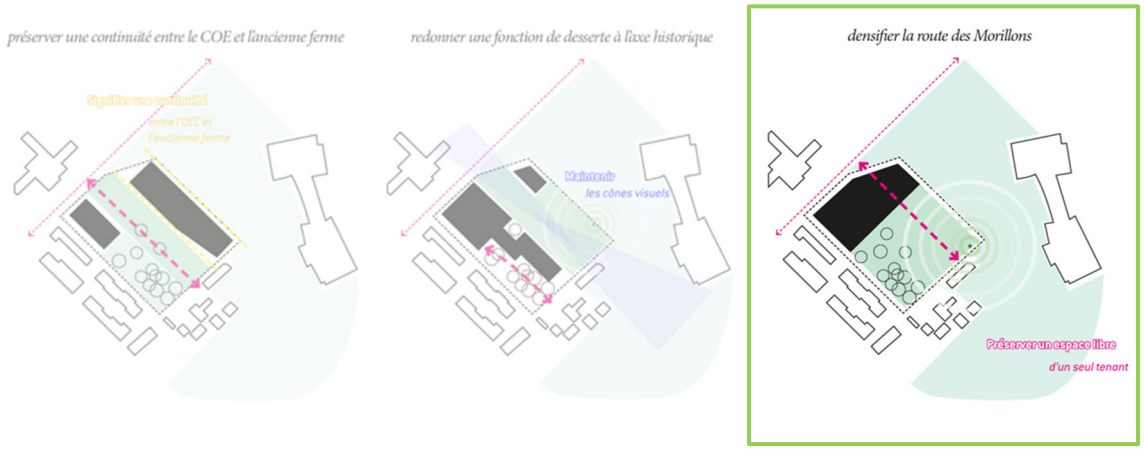


Fig. 38 . Scénarios proposés lors de l'atelier 1, Agence Ter + Leclercq associés, 2024

Le troisième scénario, « densifier la route des Morillons », a finalement été retenu à l'issue de ce premier atelier. Il prévoit une densification concentrée sur la partie haute de la parcelle le long de la route tout en préservant un vaste espace libre intégrant l'allée de marronniers en continuité avec le domaine du Grand Morillon situé au sud de la parcelle.

Les principes d'aménagement proposés dans cette variante permettent une meilleure prise en compte des valeurs de l'ISOS en contenant l'emprise de la densification sur la partie nord, en libérant un espace libre majeur d'un seul tenant et en renforçant les corridors écologiques, témoins de l'ancien domaine.

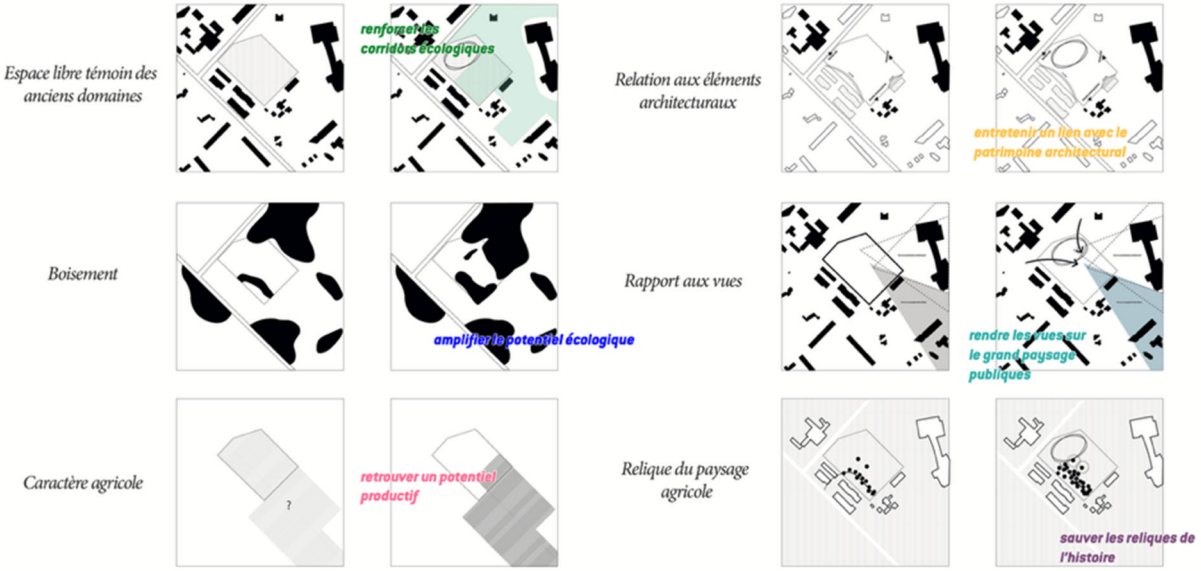


Fig. 39 . Présentation CU – Analyse et interprétation des valeurs existants, image directrice 3 - Agence Ter + Leclercq associés, 2024

Ce troisième scénario permet aussi :

- une amplification du potentiel écologique du boisement ;
- une réactivation de l'activité agricole productive en tant que caractéristique historique.
- une valorisation des vues sur le grand paysage.
- des nouvelles connexions piétonnes au réseau de promenades existantes.
- une sauvegarde des vestiges du paysage agricole et arboré.

Le comité de pilotage a dressé la liste des points forts et des éléments à préciser ainsi que des thématiques à approfondir lors des ateliers suivants.

Atelier 2 : principes directeurs et variantes volumétriques du projet

Sur la base du scénario retenu, une série de principes au sujet des aspects morphologiques du bâti a été définie. Ces principes ont permis d'élaborer trois hypothèses volumétriques pour le deuxième atelier, notamment en ce qui concerne l'accès au site depuis la route des Morillons, ainsi que la relation entre les volumes bâtis et le contexte patrimonial et paysager environnant. Les trois variantes proposent des morphologies bâties sous forme de barres, plus ou moins compactes, fermées en îlot ou avec un front plus ou moins ouvert vers la route des Morillons.

Dans leur représentation en coupe, les trois variantes diffèrent dans la mise en relation du COE à l'allée des Marronniers et l'ancien domaine.

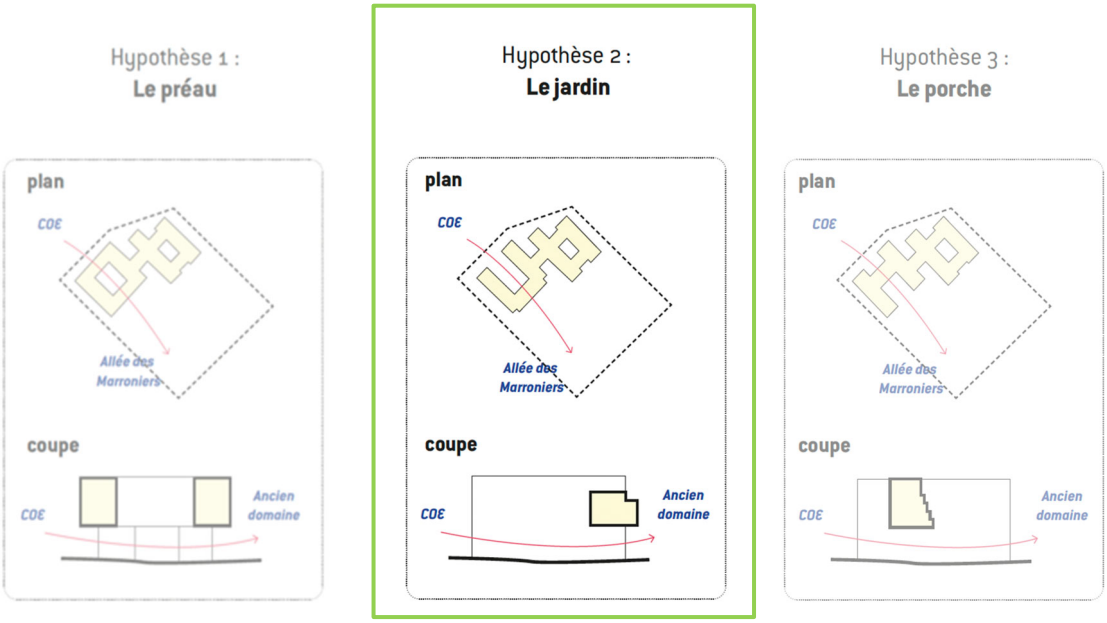


Fig. 40 . hypothèses présentées lors de l'atelier 2, Agence Ter + Leclercq associés, 2024

La variante « le jardin » a été retenue comme option privilégiée. Soutenue par l'OU et l'OPS, elle propose un pont suspendu (finalement écarté) reliant l'espace libre majeur au sud. Elle permet d'élargir l'espace public le long de la route des Morillons, de créer une continuité paysagère avec le parc et l'allée des Marronniers, ainsi que d'améliorer l'accès au parc arrière et d'ouvrir des vues vers le grand paysage.

Atelier 3 : affinage des variantes

À partir de l'hypothèse volumétrique retenue, trois variantes morphologiques ont été examinées lors du troisième atelier. Elles intègrent le contexte économique, les besoins du quartier et la flexibilité des typologies, tout en visant l'équilibre financier du projet en tenant compte de la création d'un large espace libre paysager et les contraintes d'usages, d'accessibilité et d'ensoleillement.

Les principes d'aménagement ayant conduit à choisir la V3 sont :

- la libération d'un espace libre pour le parc d'un seul tenant ;
- la concentration des accès côté route des Morillons (définition d'un front bâti) ;
- la porosité et les percées visuelles sur le parc et le grand paysage ;
- la hiérarchisation des usages et une meilleure flexibilité programmatique ;
- la relation entre les jalons patrimoniaux et le futur bâti ;
- la continuité visuelle et physique entre les divers espaces paysagers (cours, allée historique et futur parc) ;
- une meilleure qualité d'ensoleillement des cours proposées ;

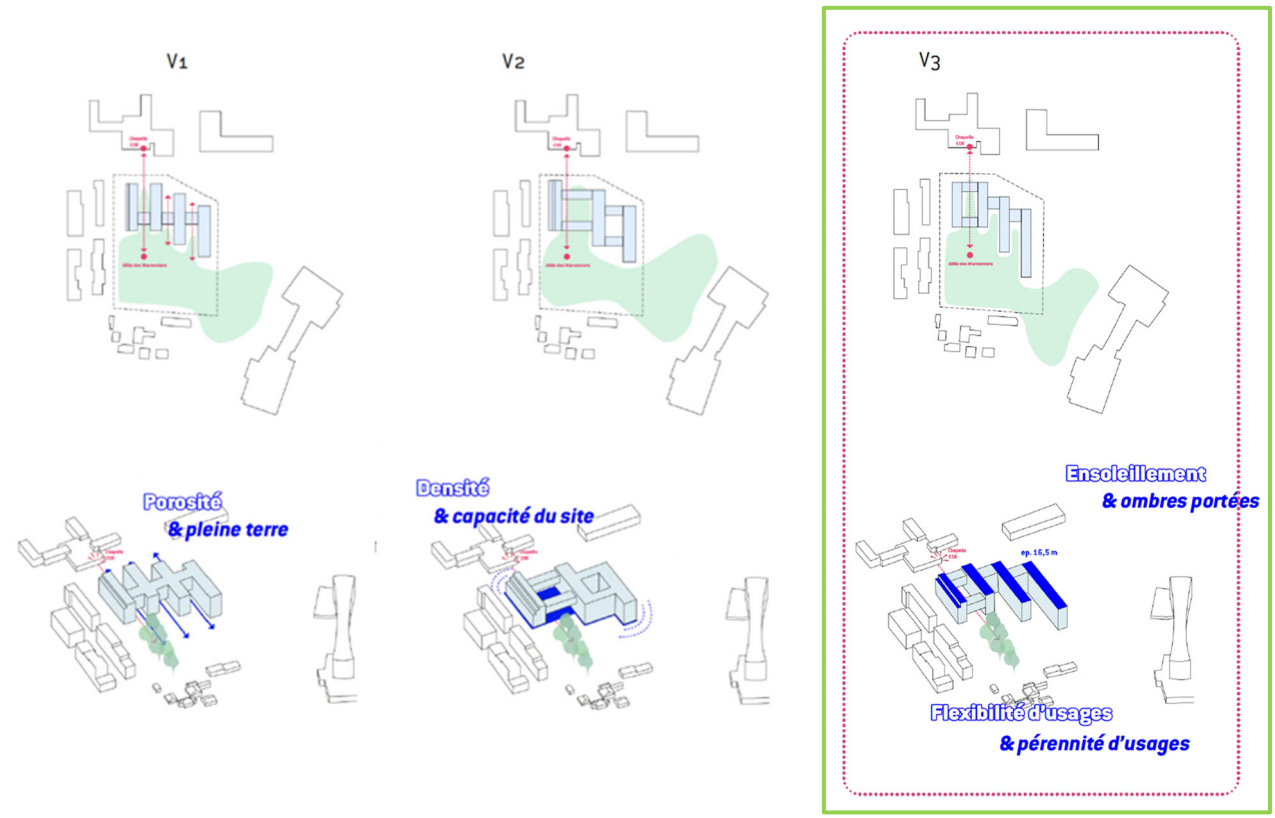


Fig. 41 . Hypothèses présentées lors de l'atelier 2, Agence Ter + Leclercq associés, 2024

Les principes d'aménagement de la variante morphologique privilégiée (V3) liés à la sauvegarde de la substance du site sont :

- Une libération du parc en tant qu'espace libre majeur d'un seul tenant ;
- Une intégration fine et qualitative de l'allée historique des Marronniers au sein du dispositif paysager ;
- Une pérennisation des activités maraichères en tant que traces historiques domaniales ;
- Une relation physique et visuelle entre le COE et l'ancien domaine des Morillons, figures tutélaires du patrimoine ayant chacune fait l'objet d'un plan de site ;
- Une implantation favorisant les percées visuelles sur le grand paysage ;

Conclusions de la phase des ateliers, évaluation et recommandations

Le dernier atelier a conclu à l'intégration des recommandations urbaines et paysagères par une image directrice validée par les membres du COPIL. Les principes d'aménagement de la troisième image directrice, présentés aux commissions CU et CMNS en mai et juin 2024, sont issus du travail collaboratif mené lors des trois ateliers et des emprises bâties définissant le paysage.

La troisième image directrice repose sur le maintien dans la plus grande mesure des objectifs de sauvegarde de l'ISOS et résulte de la convergence d'enjeux paysagers, patrimoniaux et urbains : création d'un espace libre public, valorisation du patrimoine par le maintien des espaces libres et des vues et développement de nouvelles surfaces bâties adaptées aux besoins de la Genève internationale, notamment en termes de sécurité.

La commission d'urbanisme (CU) a salué l'important travail accompli dans la réorientation d'un projet qui évolue dans une direction positive. Plusieurs recommandations sont données pour la suite de l'amélioration de l'image mais l'avis exprimé hors procédure formelle pour cette image directrice est « favorable sous conditions ».

La CMNS juge quant à elle que l'image directrice s'oriente dans la bonne direction pour aboutir à une atteinte légère du site ISOS jugée comme acceptable, toutefois elle demande de modifier et compléter l'image directrice selon les conditions résumées ci-après :

- **réduire l'emprise bâtie** pour dégager un espace vert continu et généreux.
- **renforcer la porosité depuis la route des Morillons** en assurant des continuités visuelles et physiques vers le domaine des Morillons ;
- **maintenir des rez-de-chaussée transparents** afin de garantir perméabilité visuelle et accessibilité à l'échelle du site ;
- **clarifier la répartition des usages** en conciliant espaces publics et zones sécurisées, conformément aux exigences des organisations internationales ;
- **valoriser l'allée des Marronniers** en préservant et renforçant sa lisibilité historique ;
- **assurer une haute qualité des aménagements extérieurs** pour compenser l'impact du projet sur le site ISOS ;
- **organiser un concours SIA et appliquer le Guide ISOS** afin de garantir une planification exemplaire et respectueuse du site.

5.3.2 Adaptations du PLQ suite au préavis de la CMNS (ET 1)

Dans le cadre de l'enquête technique (ET1) du PLQ lancée le 15 septembre 2025, le projet a été présenté à la CMNS, qui formulé un préavis de demande de complément, avec pièces à modifier et pièces à fournir. Ses demandes étaient les suivantes :

- Supprimer bâtiment-pont qui constitue, depuis les vues lointaines, une lecture de front bâti.
- Restaurer l'alignement historique d'arbres correspondant à l'ancien accès du domaine des Morillons avec une seule essence mieux adaptée au climat afin d'en préserver la lisibilité. En revanche, ne pas prolonger cet alignement sur le parvis entre les bâtiments, pour des raisons historiques et techniques. Distinguer clairement ces deux aménagements paysagers, sans les relier par une troisième forme végétale et définir précisément les intentions paysagères au niveau du PLQ.
- Indiquer clairement sur le plan la répartition des activités et des OI au vu du dispositif sécuritaire nécessaire pour ces dernières.
- Faire figurer sur le dessin du plan le tracé du cheminement piéton prévu sous le bâtiment B en relation avec le dispositif de sécurité (ha-ha) qui n'est pas indiqué sur le plan. [ndlr : il est à noter qu'il n'existe pas de cheminement sous le bâtiment B, il se situe sous le bâtiment C.]

La CMNS prend acte de l'élaboration d'un cahier des principes pour les espaces publics, garantissant la qualité du projet, et se félicite des futurs concours de paysage et d'architecture, demandant que son préavis y soit intégré. Elle réitère également sa demande de requalification des rues bordant la parcelle, notamment la route des Morillons et la rue Michelle-Nicod.

Afin d'intégrer les demandes de la CMNS, plusieurs adaptations du projet ont été effectuées Cette nouvelle adaptation a été présentée à une délégation de la CMNS le 19 février 2026.

Les principes structurant l'aménagement du projet sont déjà validés et restent les mêmes car ils apportent de la qualité au projet des espaces libres et au développement de la parcelle. Le projet est néanmoins consolidé et amélioré selon les recommandations de la CMNS.



m2 Terrain	40'498
m2 SBP future	76'000
IUS :	**1.88**

Fig. 42 . Projet consolidé, Agence Ter + Leclercq associés, 2025

Les évolutions apportées au projet, en plus des demandes faites par la CMNS, sont les suivantes :

1. **réduire l'emprise bâtie** : la diminution de la longueur de certains volumes permet d'augmenter la surface du parc ;
2. **renforcer la porosité piétonne et visuelle depuis la route des Morillons jusqu'au parc et au domaine historique** : suppression du bâtiment-pont côté Rte des Morillons et du bâtiment-pont côté parc, ainsi que la création d'une percée libre de 6 m entre les deuxièmes et troisièmes barres pour améliorer les continuités piétonnes et visuelles sur le grand paysage ;
3. **maintenir des rez-de-chaussée transparents** : adoption de structures ouvertes avec une hauteur minimale de 4 m favorisant les continuités visuelles et l'accessibilité au parc ;
4. **clarifier la répartition des usages** : regroupement des fonctions sécurisées du côté de l'OIT et maximisation des espaces publics connectés au parc, avec le maintien d'un cheminement existant ;
5. **valoriser l'allée des Marronniers** : revitalisation et remplacement adapté si nécessaire, en préservant et prolongeant son tracé historique jusqu'à la rue M. Nicod ;
6. **assurer une haute qualité des aménagements extérieurs** : développement d'espaces publics et piétonniers, avec un impact limité du trafic motorisé ;
7. **garantir une planification exemplaire (Guide ISOS)** : organisation d'un concours d'architecture et de paysagisme pour assurer une intégration qualitative et patrimoniale ;
8. **privilégier des volumes simples et compacts** : suppression des attiques, optimisation du dernier niveau et attention portée à la 5e façade, notamment pour les bâtiments des OI.

Le projet de PLQ est alors arrêté et formalisé dans le présent dossier, à la suite du dernier travail d'ajustement tenant compte des différents intérêts en présence et de la pesée d'intérêts décrite ci-après.

5.4 Pesée d'intérêts

Conformément aux principes du Guide ISOS, le projet a fait l'objet d'une pesée d'intérêts explicite visant à concilier les exigences de préservation du site du Grand Morillon (objectif de sauvegarde A) avec les besoins de développement de la Genève internationale et plus largement du quartier du Jardin des Nations.

Identification des intérêts en présence

Le site présente une **valeur patrimoniale et paysagère exceptionnelle**, en tant que témoin des anciens domaines agricoles de la rive droite, caractérisé par :

- un espace libre en position de belvédère sur le grand paysage lémanique ;
- la présence d'éléments structurels historiques, notamment l'allée des Marronniers ;
- un rôle écologique et paysager structurant à l'échelle du quartier.

Parallèlement, il constitue **le dernier grand potentiel de développement stratégique** pour :

- l'accueil d'organisations internationales (OI), ONG et représentations étatiques ;
- le renforcement de la mixité programmatique et des services de proximité ;
- la création d'espaces publics accessibles dans un quartier fortement marqué par des emprises institutionnelles.

Appréciation des atteintes au regard de l'ISOS

Le projet implique une urbanisation partielle d'un site historiquement libre, constituant en cela une atteinte au sens de l'ISOS.

Toutefois, cette atteinte est fortement limitée et maîtrisée par les principes suivants :

- **concentration du bâti en lisière nord** le long de la route des Morillons, permettant de préserver la majeure partie du site en espace libre ;
- **libération d'un parc d'un seul tenant**, assurant la lecture du paysage historique et le maintien d'une dominante végétale ;
- **préservation et mise en valeur des structures patrimoniales**, notamment le tracé historique de l'allée des Marronniers ;
- **maintien des vues majeures** vers le grand paysage (Mont-Blanc et Lac Léman) grâce aux percées visuelles et à la porosité du dispositif bâti ;
- **réduction de l'emprise et optimisation volumétrique**, limitant l'impact sur la substance du site.

Ainsi, le projet s'inscrit dans une logique de minimisation de l'atteinte, en cohérence avec les exigences de l'objectif de sauvegarde A.

Mesures de valorisation et de compensation

Au-delà de la limitation des impacts, le projet propose une requalification qualitative du site, contribuant à renforcer ses valeurs patrimoniales :

- **création d'un parc public majeur**, ouvert et accessible au public en continuité avec le domaine du Grand Morillon ;
- **réactivation des usages agricoles historiques**, à travers l'introduction d'activités maraîchères contemporaines en lien avec la mémoire du site et la création de vergers sur les traces historiques du domaine du Grand-Morillon ;
- **Renforcement des continuités paysagères et écologiques**, en cohérence avec la trame verte du quartier ;
- **Valorisation des éléments identitaires**, notamment l'allée des Marronniers, intégrée comme armature structurante du projet paysager ;

- **Amélioration de l'accessibilité et des usages**, permettant une appropriation publique d'un site jusqu'ici largement fermé.

Ces mesures participent à une mise en valeur active du patrimoine, dépassant une simple logique de conservation.

Intérêts prépondérants du projet

Le projet répond à plusieurs intérêts publics majeurs, à savoir :

- le **développement et le rayonnement de la Genève internationale**, par la création de surfaces adaptées aux besoins évolutifs des OI, ONG et États ;
- la **production d'espaces publics de qualité**, répondant aux besoins croissants du quartier ;
- la **transition écologique**, par la préservation d'un large espace en pleine terre et le renforcement des fonctions paysagères et productives ;
- la **valorisation d'un site aujourd'hui peu accessible**, au bénéfice de la collectivité.

Conclusion de la pesée d'intérêts

Au regard de l'ensemble des éléments analysés, la pesée d'intérêts démontre que le projet :

- **respecte les valeurs fondamentales du site ISOS**, en préservant sa structure paysagère et ses éléments constitutifs ;
- **limite les atteintes à un niveau faible et maîtrisé**, jugé acceptable ;
- **apporte des bénéfices significatifs d'intérêt public**, tant à l'échelle locale qu'internationale.

Dans cette perspective, le projet constitue une réponse équilibrée et argumentée, conforme aux exigences du Guide ISOS, traduisant un compromis pertinent entre préservation du patrimoine et développement urbain.

6. LE PROJET

6.1 Le parti d'aménagement retenu

La troisième image directrice a servi de base à la formalisation du PLQ, en particulier les principes d'aménagement paysager, la valorisation du patrimoine et la mise en relation des espaces libres, dont la mise à disposition d'un espace public significatif à l'échelle du quartier. Le projet prend également en compte le besoin d'un développement de surfaces adapté, flexible aux évolutions programmatiques et spécifiquement pensé pour répondre aux exigences de la Genève Internationale.



Fig. 43 . Plan illustratif, urbaplan – 2026.

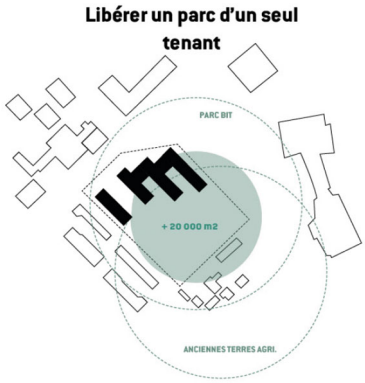


Fig. 44 . Un nouveau parc public dans des enclos sectorisés et sécurisés, Agence Ter + urbaplan – 2024

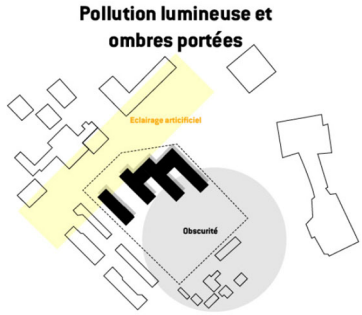
L'aménagement du projet repose sur quatre principes fondamentaux visant à ancrer le projet dans son environnement : la libération d'un grand espace vert, la concentration des constructions et des accès le long du front de la route des Morillons, la porosité et les percées visuelles et la hiérarchisation des usages.

Libération d'un parc public d'un seul tenant

Le projet privilégie la création d'un espace libre significatif d'un seul tenant au sud de la parcelle, aménagé en un parc accessible au public d'environ 20'000 m^2, qui renforce l'ouverture du site à de nouveaux usages et favorise la convivialité au sein du quartier. Ce choix essentiel du projet a pour effet de concentrer l'emprise du bâti au nord de la parcelle et permet ainsi de répondre aux enjeux de sauvegarde du site posés par l'ISOS. Ces principes d'aménagement permettent de préserver les qualités paysagères du site et d'y intégrer avec respect les nouvelles constructions.

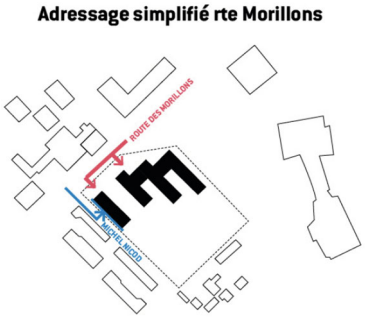


Construire au nord permet également de préserver la partie sud dévolue au parc des effets néfastes de l'éclairage artificiel sur les végétaux et la faune locale. Les ombres portées des bâtiments n'auront aucun impact sur le nouveau parc créé au sud, ni sur le parc du OIT situé à l'est, inventorié par l'ISOS.



Concentration des accès le long du front de la route des Morillons

En s'alignant directement sur la route des Morillons, le bâtiment contribue à la stratégie de densification progressive du quartier, notamment le long de cet axe et simplifie considérablement le système d'adressage. Ce positionnement permet de valoriser la proximité des nouveaux bâtiments avec les réseaux de transports publics et de mobilité douce, tout en facilitant l'accessibilité aux véhicules d'intervention et de secours, ainsi qu'aux véhicules de livraison.

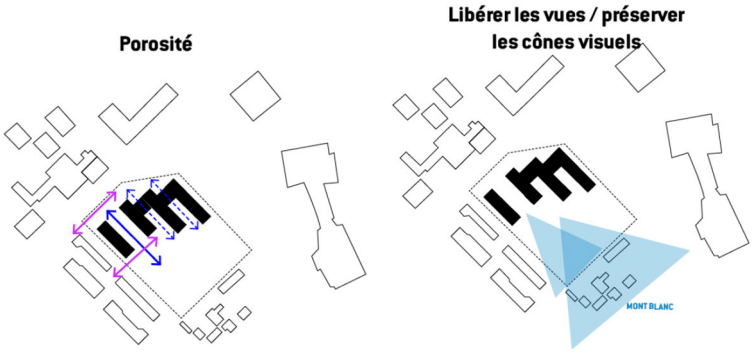


La rue Michelle-Nicod conserve son caractère fonctionnel actuel en devenant la voie principale de desserte des usagers, permettant l'accès aux parkings souterrains. L'aménagement paysager prévu sur cet axe permet d'améliorer la transition avec les bâtiments voisins. En concentrant le stationnement de surface sur le nord du périmètre, la parcelle demeure en majorité piétonne.

Porosité et percées visuelles

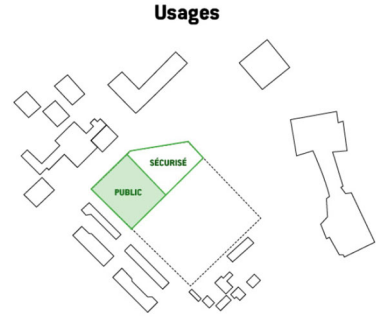
Afin d'éviter de créer un parc public enclavé, les différents espaces extérieurs sont mis en relation, en favorisant les traversées et la perméabilité visuelle entre le nord et le sud de la parcelle grâce à une morphologie bâtie de volumes longitudinaux en barres parallèles et à des passages à travers le bâti à priorité piétonne. Les dégagements visuels et les vues sur le grand paysage en direction du massif du Mont Blanc sont préservés et valorisés au niveau du traitement des façades des rez-de-chaussée des futures constructions.

La perméabilité est-ouest est également assurée par la continuité de l'axe de mobilité douce avec le quartier voisin de la Cité Internationale du Grand Morillon (CIGM) et avec le futur arrêt « Morillons » du TNGS prévu sur la route de Ferney à la hauteur du siège de médecins sans frontières (MSF).

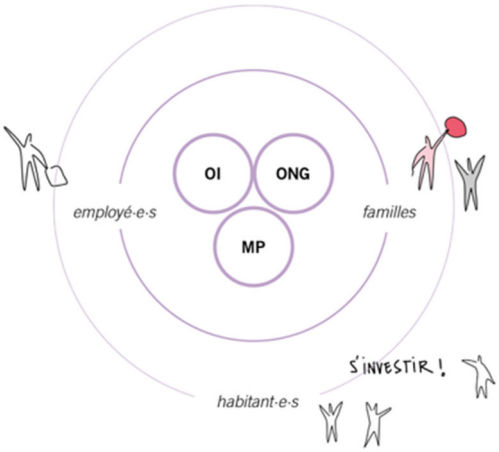


Hiérarchisation des usages

Afin de respecter la programmation prioritaire d'activités pour la Genève Internationale et l'esprit d'ouverture du site au public, les bâtiments à vocation principalement internationale sont regroupés sur la partie nord-est de la parcelle, à proximité de l'OIT et les programmes plus ouverts au public sont localisés au sur la partie nord-ouest de la parcelle, en lien avec le parc public via la promenade des Marronniers.



« Un programme fédérateur »



La proposition programmatique constitue une hypothèse indicative de répartition des surfaces dédiées aux activités, notamment à l'accueil des acteurs de la Genève internationale, aux bureaux, aux résidences hôtelières ainsi qu'aux services de quartier.

Les affectations précises devront être confirmées et affinées lors des procédures de mise en concurrence, puis au stade des demandes d'autorisation de construire, en fonction des besoins identifiés et des contraintes propres à chaque projet.

Fig. 45 . Étude programmatique, Agence Ter + urbaplan – 2024

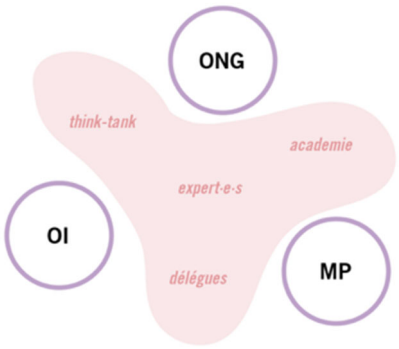
À partir de cette approche, trois pôles d'activités sont proposés : un hub de bureaux, des activités hôtelières et d'accueil, ainsi qu'un village de services publics et parapublics.

Le hub

« *Travailler, se connecter, échanger, innover* »

Ce programme vise à capitaliser et à renforcer l'effet « hub » des acteurs internationaux. Il comprend des espaces principalement conventionnels, tels que des bureaux, ainsi que des espaces complémentaires, comme des zones dédiées à la recherche et au développement, des espaces de coworking, ou encore des lieux informels d'échange. Cette diversité typologique rend le projet attractif pour un large éventail d'acteurs : institutions internationales, établissements académiques, instituts de recherche, ainsi que start-ups et incubateurs.

Lors des ateliers un constat a été fait par rapport à ce programme et aux besoins existants :



« Les espaces actuellement proposés par la Genève internationale sont étriqués… il manque de lieux intimes et informels » M Ventzeslav Sabev, Geneva Strategic Observatory

« Il est nécessaire de créer un espace de réflexion et de rencontre pouvant accueillir un think tank et des chercheurs » M Ventzeslav Sabev, Geneva Strategic Observatory

Fig. 46 . Diversité d'acteurs- étude programmatique, Agence Ter + urbaplan –2024

Le projet a pour objectif de répondre à ces besoins en se concentrant sur certaines thématiques spécifiques, permettant ainsi de générer des synergies avec les acteurs déjà présents dans le secteur et d'intégrer de nouveaux intervenants. Quelques exemples sont présentés ci-dessous :

- OI/ONG : action et droit humanitaire, migrations, santé, environnement et développement durable, etc. ;
- Des secrétariats créés par un traité international, des missions étrangères et des organisations non gouvernementales ;
- Activités de recherche et académiques, les espaces de conférence, les espaces de travail partagé, les services ainsi que les résidences hôtelières destinés principalement aux usagers de la Genève internationale ;
- Recherche et développement ;
- Bureaux partagés, start-ups et incubateurs : coworking spécialisé (infrastructures adaptées aux besoins spécifiques) et coworking créatif (studios, ateliers, etc.) ;
- Académique : enseignement et formation spécialisée.

Les activités de type résidence hôtelière

« *Entre le dynamisme international et le quotidien, habiter, faire communauté* »

Ce programme vise à répondre à un double besoin spécifique à ce secteur : le séjour de court et moyen terme, notamment lors des événements.

La Genève internationale organise de nombreux événements tout au long de l'année, tels que des ateliers, des conférences et des forums. De plus, Genève est l'un des sièges des Nations Unies et un centre important de la diplomatie internationale, accueillant de multiples séances et échanges quotidiens. Ces dynamiques attirent un grand nombre de professionnelles et professionnels du monde entier qui s'installent dans la ville pour de courtes et moyennes périodes.

Le besoin de séjours de courte durée est également soumis à une forte pression en raison de l'augmentation des nuitées dans l'hôtellerie en Suisse. Les données récentes de l'Office fédéral de la statistique révèlent que la ville de Genève a atteint un nouveau record de plus de 41 millions de nuitées en 2023, avec une hausse particulièrement marquée de la demande étrangère, qui a augmenté de 21,8 %.[5]

Le projet a donc pour objectif d'améliorer l'offre dans le secteur central de Genève internationale, en proposant différentes typologies de résidence hôtelière. À titre d'exemple :

- Hôtellerie, y c. ses services liés au bien-être.
- Activités de type résidence hôtelière : par exemple appart-hôtel, résidence de courtes-moyennes durées, résidence séniors, résidence étudiante.

Le village de services

« *activer, s'amuser, s'équiper* »

Ce programme vise à enrichir la vie de quartier dans ce secteur de plus en plus mixte en assurant un équilibre entre les dynamiques professionnelles et les activités quotidiennes des habitants. Dans un esprit de durabilité, cette approche repose sur le concept de la ville du quart d'heure qui vise à améliorer et diversifier l'offre d'équipements et services locaux, afin d'éviter les mouvements pendulaires et à favoriser le bien-être des citoyens.

L'étude sur l'offre de services réalisée par Wüest & Partner en 2024 pour le secteur indique que l'offre de restauration à proximité immédiate de la parcelle est relativement satisfaisante, tandis qu'un manque de services culturels, de quartier et commerces locaux est observé. À titre indicatif, les affectations potentielles pour ce programme sont les suivantes :

- Gastronomie : restaurants, halle festive et alimentaire, bars, kiosque/buvette ;
- Commerces et parapublics : alimentation, mobilité douce, préscolaire, médicale, sport ;
- Pôle culturel : salle polyvalente, galerie d'art, espaces alternatifs type ateliers ou des événements associatifs.

Le pôle culturel a pour objectif de mettre en réseau les activités et compétences multiples qui gravitent autour de la Genève internationale, facilitant ainsi les échanges entre ces acteurs et la Genève « locale », notamment sur des sujets d'intérêt comme la transition écologique, la santé, l'alimentation, le territoire. L'idée est de rapprocher ces publics et de construire une histoire commune à travers des expériences partagées à l'échelle locale. Ainsi, le pôle culturel se transforme en un espace de création, en une vitrine des expertises, en un lieu propice à tisser des liens et en un repère symbolique commun. Il représente une opportunité de s'approprier le site en assurant la continuité du programme transitoire actuel.

Enfin, le parc d'environ 20'000 m², situé au sud de la parcelle, contribue également à l'activation et à l'offre d'équipements du quartier, étant conçu comme un espace de soutien à multiples usages de loisir et détente, conviviaux.

6.1.1 L'implantation du bâti

L'implantation des bâtiments et leur morphologie ont été étudiées afin d'accompagner les continuités structurantes des espaces libres et des éléments patrimoniaux du paysage existant, ainsi que permettre une hiérarchisation des « trois cours » longitudinales du projet.

6.1.2 Les cours

La première cour se situe entre les deux premières barres du bâtiment A et B construites depuis la rue Michelle-Nicod. Elle constitue le passage principal à travers le site ainsi qu'un espace d'accueil.

5 Office fédérale de la statistique, site web

Le passage garantit une transversalité vers le parc depuis la route des Morillons et crée un lien fort physique et symbolique entre le parvis du Centre œcuménique des Églises (COE) et l'ancienne maison de Maître à travers le futur parc. Cet enchainement met en scène la relation entre les éléments patrimoniaux saillants du site et les valorise, tout en offrant un espace de transition entre les usages.



Fig. 47 . Porosités et transparence visuelle, urbaplan – 2026.

Sa durabilité est garantie par l'aménagement en pleine terre et une largeur minimale de 26 m qu'offre au futur projet de paysage une chambre paysagère végétale.

La deuxième cour longitudinale se situe entre les bâtiments B et C. Elle comprend également un passage piétonnier à travers le bâtiment C, lequel renforce la relation visuelle entre la route des Morillons et le futur parc en donnant une continuité physique à l'accès piéton actuellement existant sur la parcelle en continuité avec l'ancien chemin du Pommier, et en créant ainsi une deuxième connexion reliant la route des Morillons à la promenade de la Paix. En outre, cela permet également une continuité biologique entre les arbres en front de rue, la cour végétalisée et la végétation du parc.

Enfin, une troisième cour est également prévue entre les deux dernières barres du bâtiment C. La continuité visuelle de cette cour entre le nord et le sud de la parcelle est assurée grâce au traitement de façade devant assurer la transparence du rez-de-chaussée. Cette transparence du bâtiment renforce son ouverture sur le parvis et le parc et offre des espaces lumineux et accueillants. Les futures constructions devront respecter une distance minimale de 18 mètres entre elles afin de créer un espace libre végétalisé en leur centre.

Le soin apporté en termes de composition des espaces libres a été complété par une étude de confort climatique (Ater 2024) afin d'assurer la qualité des espaces cour et un bon ensoleillement des espaces intérieurs. Cette étude a permis de définir précisément les distances minimales entre les bâtiments assurant ces conditions : 26 mètres pour la première cour et 18 mètres pour les deuxièmes et troisièmes cours.

6.1.3 Les volumes bâtis

Compte tenu de la grande valeur patrimoniale du site et des différents enjeux liés au développement de la parcelle, les aires d'implantation proposées reflètent le possible gabarit maximal des constructions au niveau de leur implantation.

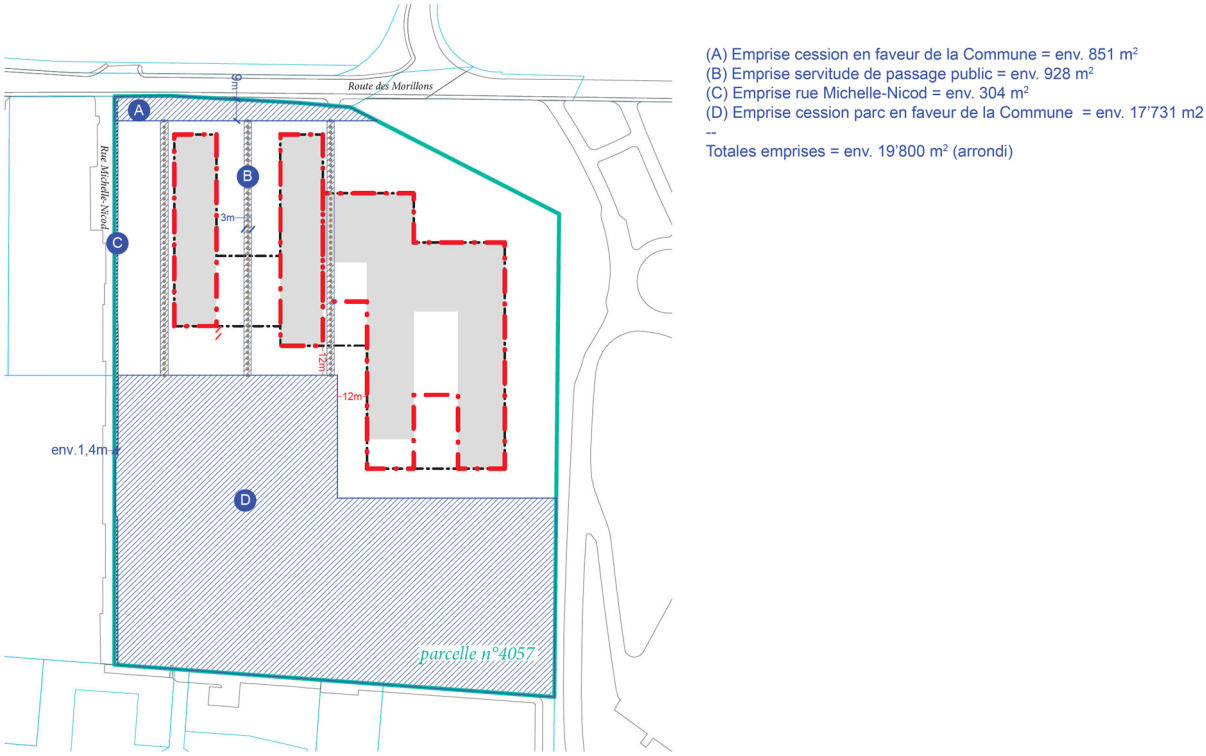


Fig. 48 . Schémas du calcul de l'Indice de densité, servitudes et cessions.

Les marges laissées pour l'implantation des futures constructions offrent de la flexibilité pour le développement du futur projet architectural et paysager, qui sera élaboré dans le cadre de l'organisation d'un concours SIA.

En termes de volumétrie, le projet s'intègre au contexte urbain alentour caractérisé par des gabarits uniformes et des volumes nets posés sur d'amples espaces libres paysagers. La volumétrie compacte proposée permet d'exploiter la densité en hauteur jusqu'à la limite maximale fixée par le plafond aérien à une altitude de 490 mètres. Cette approche est nécessaire pour préserver un ample espace dégagé en pleine terre sur les trois quarts de la parcelle.

L'organisation longitudinale des barres et leur itération dialogue avec l'orientation des objets architecturaux qui définissent l'horizon des vues autour du parc - le bâtiment du BIT et la résidence étudiante de la Cité Internationale du Grand Morillon. Le long de la route des Morillons, l'organisation des bâtiments en peigne contribue à structurer un front de rue rythmé et ouvert, tout en assurant la perméabilité physique et visuelle vers le parc. À titre comparatif, la hauteur maximale est égale à celle inscrite pour le nouveau front bâti du COE juste en face.

En effet, Les barres construites situées face à la Cité internationale du Grand Morillon et face au BIT atteignent des gabarits allant jusqu'à un maximum de 10 niveaux et les constructions centrales du PLQ atteignent pour leur part le gabarit maximal de j 11 niveaux au maximum et représentant environ 40 mètres de hauteur de façade.

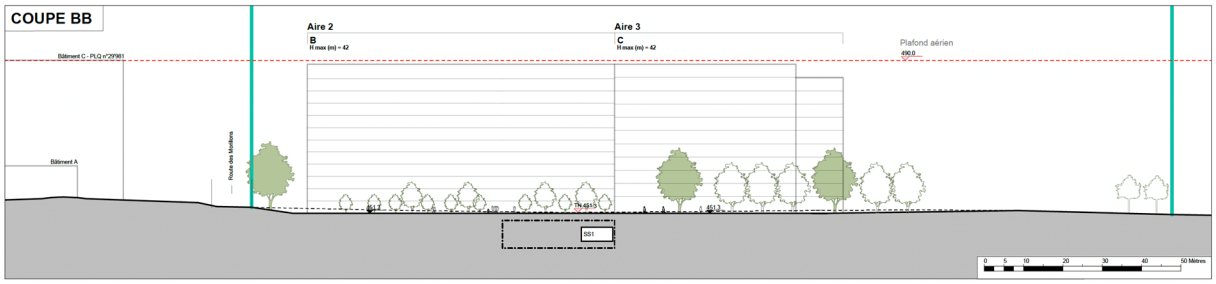


Fig. 49 . Coupe BB du plan d'aménagement du PLQ n°30262, urbaplan – 2026.

Cette volumétrie reflète aussi à la volonté de dégager un fort potentiel de projet pour le concours architectural en ce qui concerne la « cinquième façade ». La position en balcon et le dégagement sur le grand paysage offrent un grand potentiel de créativité et des possibilités architecturales à explorer. Selon la même approche, les toitures des barres centrales (en rose sur la coupe AA ci-après) sont conçues comme des terrasses accessibles offrant elles aussi une vue dégagée sur le grand paysage.

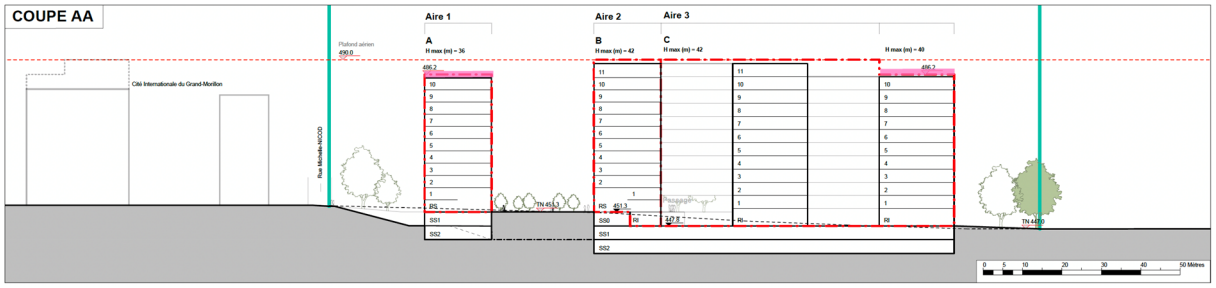


Fig. 50 . Coupe AA du plan d'aménagement du PLQn°30262, urbaplan – 2026.

Le projet s'adapte à la topographie du site, qui descend vers le sud-est avec une dénivellation d'environ 6 mètres. Cette déclivité permet la création de deux niveaux de rez-de-chaussée : le niveau de rez supérieur (RS) et le niveau de rez inférieur (RI). Cette insertion topographique assure une intégration qualitative des constructions entre les espaces dédiés aux aménagements extérieurs, qui donnent une continuité aux parcours historiques du site. Comme pour le concept de la « cinquième façade », une flexibilité est laissée en vue de la phase du concours afin de laisser une marge qualitative au projet architectural, lequel se chargera d'affiner les rapports spatiaux.

Le volume en sous-sol est destiné au parking, conçu en fonction des besoins en stationnement pour les voitures, des deux-roues motorisés et des vélos et aux locaux techniques.

Enfin, la volumétrie du bâti proposé par le PLQ garantit l'accueil des différents programmes.

6.1.4 Les différentes ambiances des espaces libres

Afin de créer une transition harmonieuse entre le vaste paysage et l'échelle du quartier, le projet d'aménagement des espaces libres se décline en huits entités paysagères : la promenade boisée, la prairie ouverte, le verger et espace cultivé, le milieu humide, la chambre paysagère, le front « Rue des Morillons », le front « Michelle Nicod » et les cours et terrasses-jardins. Les principes généraux et les détails des principes d'aménagement des espaces libres sont décrits dans le cahier des principes d'aménagement des espaces libres (CPAEL) qui accompagne de dossier du PLQ.

6.1.5 La mobilité et le stationnement

Ce chapitré synthétise la stratégie mobilité, laquelle est détaillée dans le rapport mobilité contenu dans la NIE accompagnant le présent PLQ.

Le périmètre présente une importante affluence quotidienne, avec 2'525 personnes accédant au site chaque jour. Le réseau de transports publics du quartier prévoit, à terme, la réalisation d'un nouvel arrêt de tram « Morillons » à l'intersection de la route des Morillons et de la route

de Ferney. Une réduction du trafic motorisé individuel est également prévue en lien avec la réorganisation des mobilités dans le cadre de l'ouverture de la route des Nations. Ces changements soulèvent la question de la priorisation des mobilités douces et du réaménagement du premier tronçon de la route des Morillons, qui relie la parcelle nº 4057 au COE et au futur arrêt de tram.

L'objectif est donc de requalifier et organiser le périmètre afin de créer un espace apaisé à l'intérieur du site, facilitant notamment l'accès au parc.

Le parc ouvert au public et les promenades sont exclusivement accessibles aux piétons, créant un environnement propice aux déplacements doux et au délassement. L'allée des Marronniers, reliée à la promenade de la Paix, le passage dans la deuxième cour, et la promenade le long des noues sont conçus comme des axes piétonniers principaux.

Les itinéraires pour les vélos sont concentrés au nord et à l'ouest du périmètre, notamment sur la rue Michelle-Nicod. La circulation des voitures est gérée à deux niveaux : la circulation publique et la circulation privée. L'accès public des véhicules est prévu par la rue Michelle-Nicod. Une boucle de circulation permet d'accéder au parking souterrain et offre une zone de « dépose-minute » pour les personnes devant être déposées sur le site. Un accès privé contrôlé situé au niveau de la route des Morillons facilitera l'accès aux bâtiments des OI pour les cas nécessitant une proximité avec les entrées. La majorité de l'offre en stationnement voitures est localisée en sous-sol.

Les emplacements pour le stationnement des vélos sont situés à proximité des principales voies de circulation ainsi que des entrées des bâtiments. Le stationnement voitures extérieur se concentre entièrement le long de la rue Michelle-Nicod et sur le parvis secondaire d'accès au OI, lequel accueille uniquement des places de stationnement pour des besoins VIP.

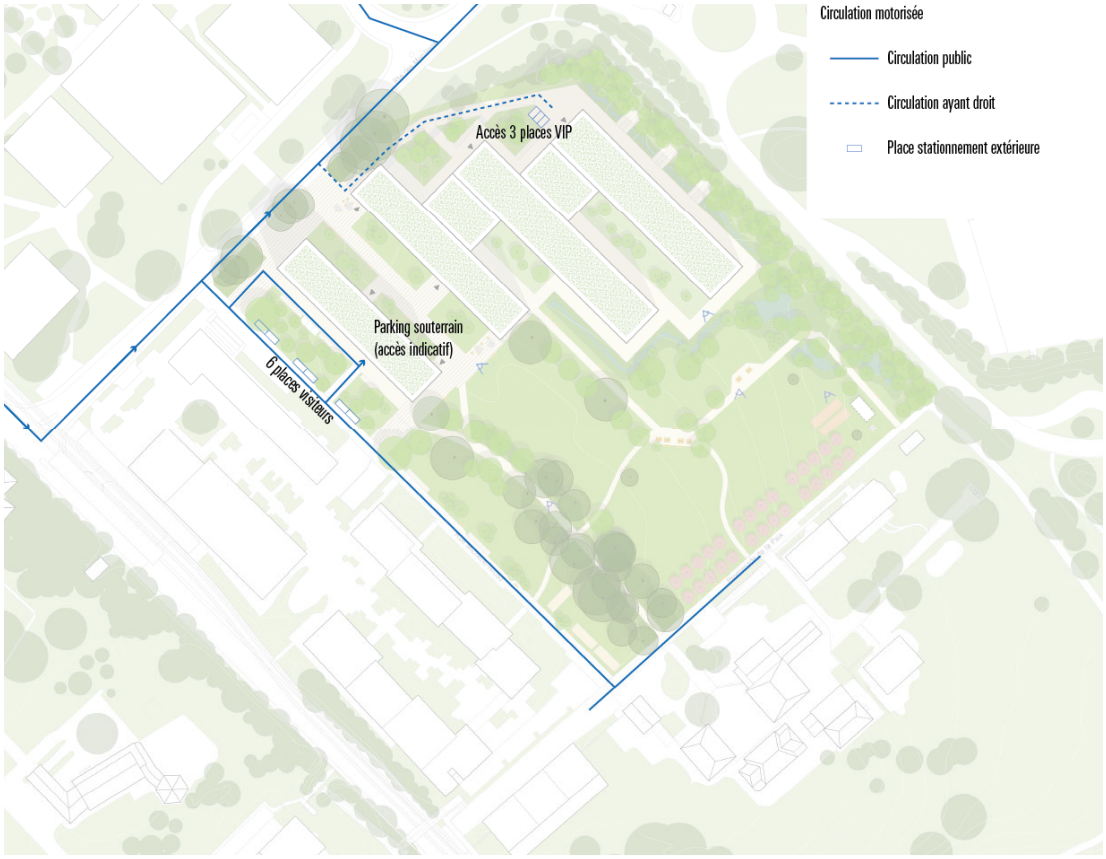


Fig. 51 . Accès au périmètre TIM, RR&A SA + urbaplan – 2026.



Fig. 52 . Accès au périmètre mobilité douce et transports publics, RR&A SA + urbaplan – 2026.

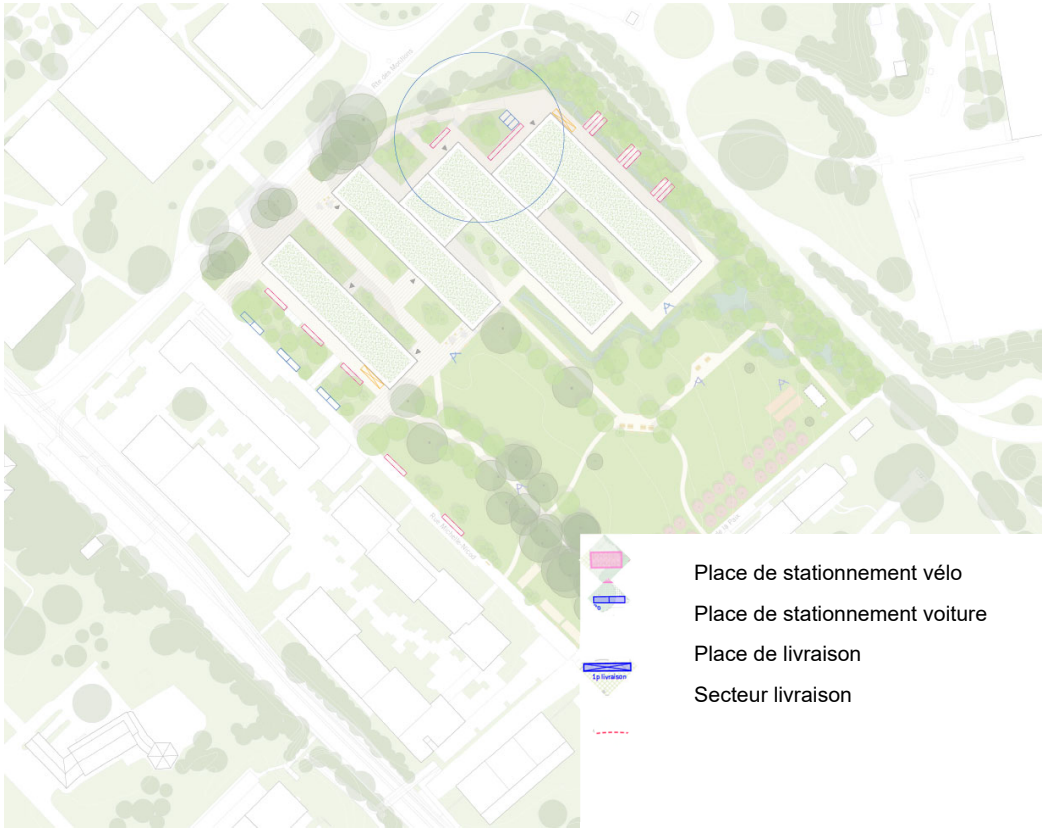


Fig. 53 . Stratégie de stationnement, RR&A SA + urbaplan – 2026.

6.1.6 La sécurité

Parallèlement, étant donné que le projet prévoit prioritairement l'accueil d'OI, le projet doit répondre à des exigences de sécurité spécifiques. Ces exigences sont reparties sur le site de manière différenciée grâce à la concentration stratégique du programme pour les OI dans la partie nord-est de la parcelle, ainsi qu'en relation à la clôture récemment construite entre le BIT et le périmètre du projet. Plusieurs mesures de sécurité ont déjà été mises en place.

Du côté de la route des Morillons, les bâtiments sont situés à une distance de 30 mètres de la route. Pour accéder aux bâtiments à vocation des OI, une barrière de contrôle peut être installée, prolongeant la clôture du BIT. Côté parc, un dispositif paysager de mise à distance des constructions appelée Ha-Ha) peut être proposé pour séparer les espaces publics des zones sécurisées. Ce système en creux peut assurer un niveau de sécurité équivalent à celui d'un mur d'enceinte, tout en maintenant une distance de 10 mètres entre les façades des bâtiments des OI et la partie accessible au public. Cependant, ce dispositif permet de préserver une continuité visuelle et spatiale du parc, intégrant harmonieusement les différentes zones tout en assurant la séparation nécessaire.

Le projet prévoit la possibilité de mettre en place des mesures de protection supplémentaires adaptées aux exigences des OI qui s'installeront sur le site. Parmi ces mesures, figurent des dispositifs de mise à distance, permettant de délimiter un périmètre de protection autour des bâtiments, ainsi que des traitements spécifiques de façades sécurisées.

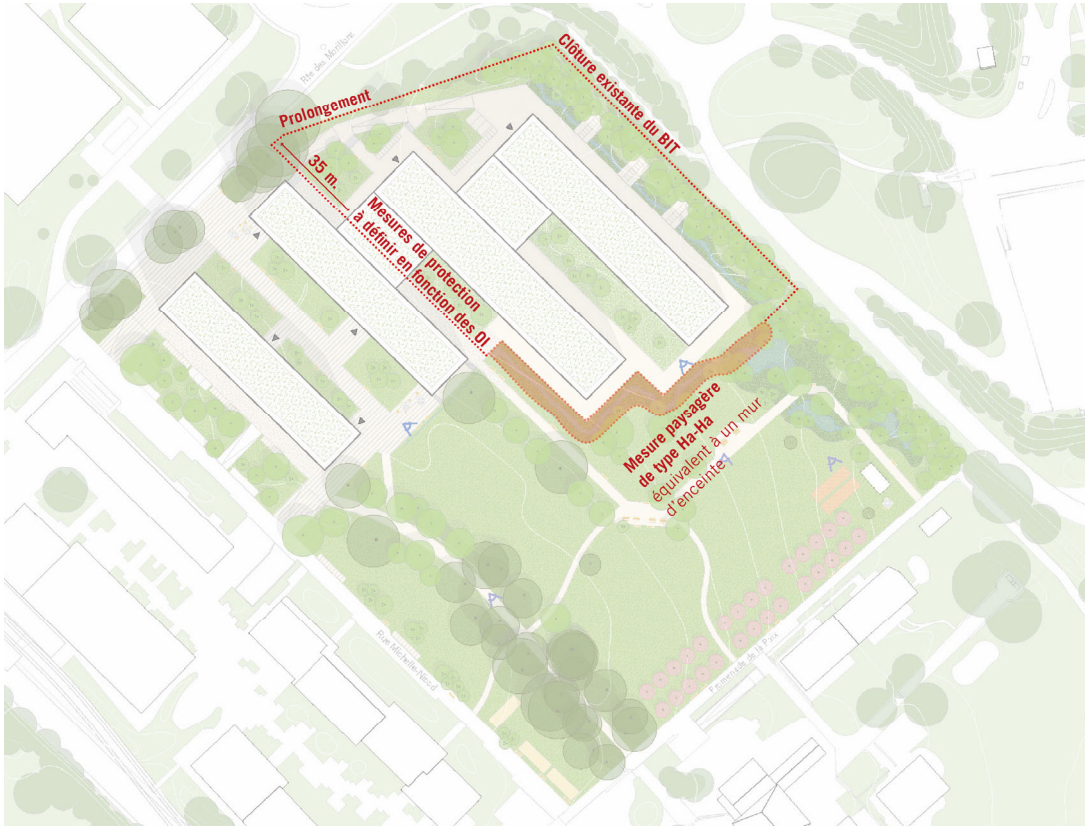


Fig. 54 . Stratégie de sécurité, urbaplan – 2026.

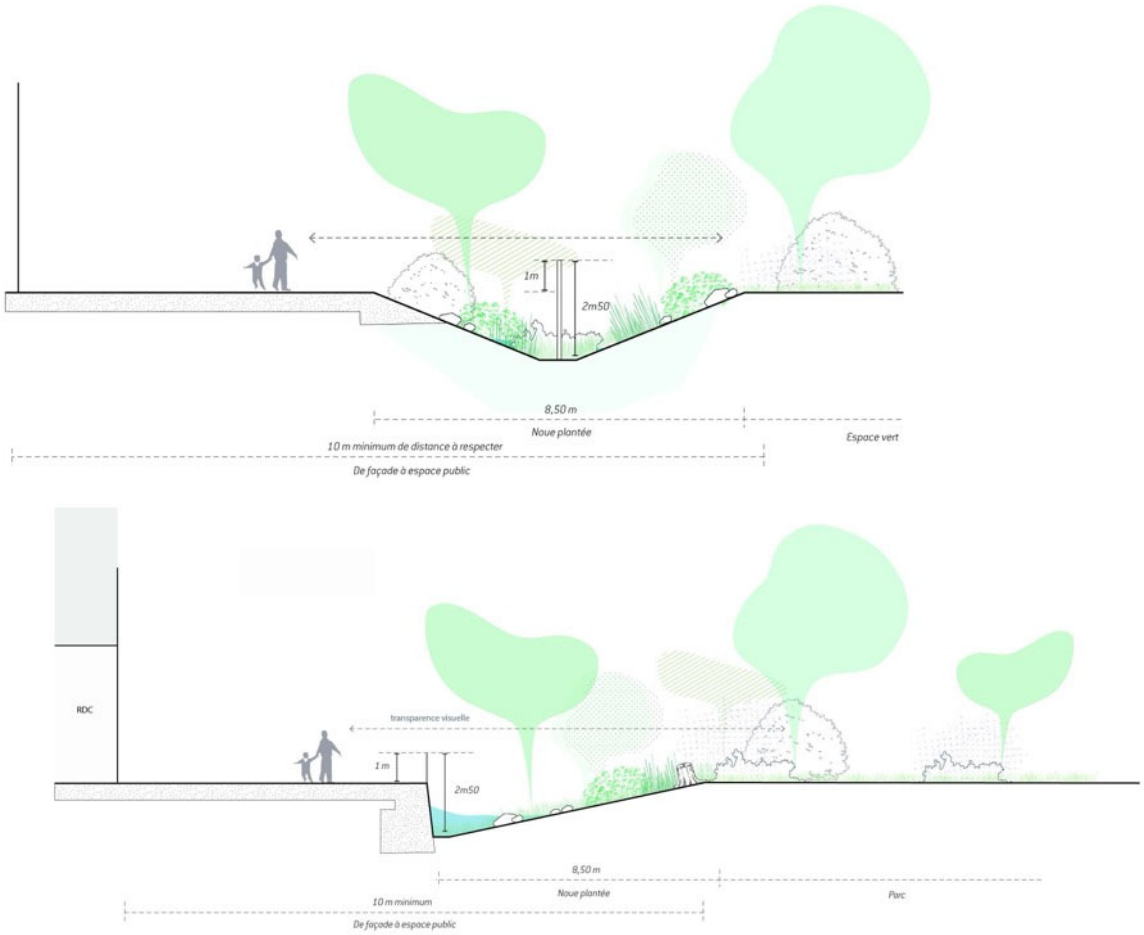


Fig. 55 . Illustrations en coupe du système de clôtures en creux, Agence Ter – 2024

6.2 Paysage, environnement et patrimoine

Ce chapitre vise à offrir une présentation succincte des impacts du projet sur l'environnement. La NIE reste le document de référence en la matière.

6.2.1 Milieux naturels

La mise en œuvre des principes des palettes végétales du cahier des principes d'aménagement des espaces libres (CPAEL) permettra la création d'espaces semi-naturels structurés et extensifs, biologiquement diversifiés et écologiquement fonctionnels. Le projet est considéré comme étant conforme aux bases légales en matière de protection de la nature.

6.2.2 Patrimoine arboré

Le projet a intégré un objectif ambitieux de préservation de l'intégralité de l'arborisation existante, à l'exception :

- des arbres en condition dégradée pouvant être abattus ;
- des arbres/bosquet sur la partie nord-est de la parcelle qui est colonisée par des espèces invasives.

Composé en intégrant les enjeux paysagers importants du site, le projet d'aménagement des espaces libres prévoit d'importantes plantations et prévoit de renforcer la structure historique de l'allée des marronniers sur le long terme. La même démarche est prévue au sud de la parcelle, où un compromis permettant des nouvelles plantations et le maintien de l'espace ouvert à caractère agricole est concrétisé par la création d'un verger.

Par ailleurs, un relevé de cadastre non-forestier a été mené par l'office cantonal d'agriculture et de nature (OCAN) au mois de mai 2026 qui a confirmé que la portion située à l'angle tronqué de la parcelle n°4057 n'était pas cadastré en forêt.

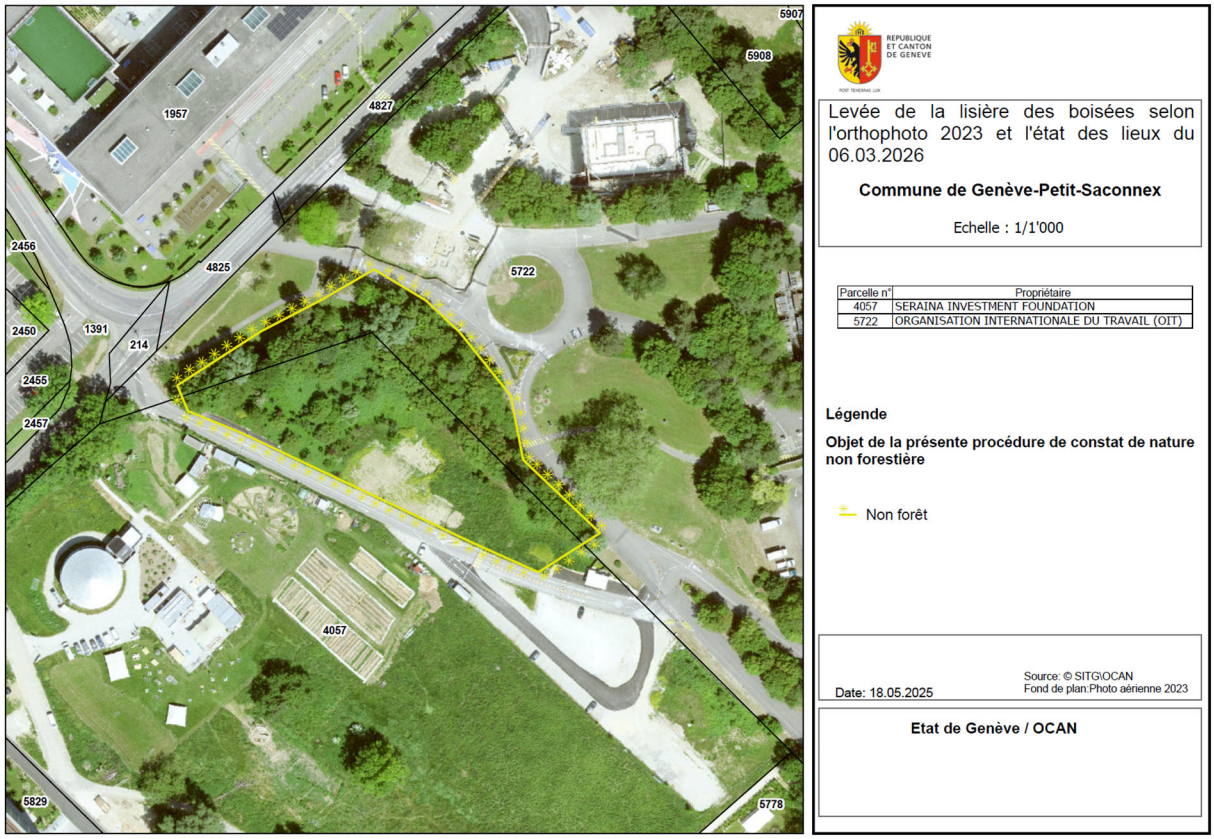


Fig. 56 . Plan relevé cadastre non-forestier – mai 2026

6.2.3 Infrastructure écologique

Avec une conception de projet prévoyant un impact nul sur l'arborisation existante, ainsi qu'une implantation du bâti permettant de conserver une part importante de pleine terre, le projet est favorable au maintien de l'infrastructure écologique, voire augmentée sur la moitié sud de la parcelle.

6.2.4 Protection de l'air et du climat

L'impact du projet en termes de qualité de l'air se concentre sur les émissions de polluants atmosphériques issus du trafic généré par le projet. Bien que celui-ci ne soit pas négligeable, il n'est pas de nature à occasionner des dépassements des VLI de l'OPair. En termes de protection du climat, le projet a intégré un concept énergétique ambitieux qui se fonde notamment sur la limitation des besoins en chaleur grâce à une enveloppe thermique très performante. À cela s'ajoutent l'alimentation thermique basse température via le réseau de chauffage à distance GeniLac, quatre sous-stations PAC-réversibles, la potentielle valorisation des rejets de chaleur et la valorisation des toitures pour maxmiser la production solaire photovoltaïque.

6.2.5 Évacuation des eaux

Les éventuelles contraintes géotechniques vis-à-vis de l'aquifère et des nappes phréatiques et l'éventuel impact du projet sur ceux-ci devront être précisés dans le cadre du projet de construction. Concernant l'évacuation des eaux de pluie, le projet a intégré un concept de récupération des eaux pluviales entièrement à ciel ouvert détaillé dans le schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE), s'appuyant sur la topographie du terrain naturel

et se déployant dans un système de noues et bassins de rétention végétalisés, créant ainsi des espaces temporairement inondés biologiquement intéressants.

6.2.6 Matériaux d'excavation et sols

Au total, environ 74'000 m^3 de matériaux seront excavés pour la création de deux niveaux de sous-sol. Afin de réduire le volume de matériaux à excaver, la hauteur des sous-sols a été réduite de 4 à 3,5 mètres lors de l'élaboration de l'image directrice. Des valorisations hors site sont envisagées, telles que le traitement des matériaux en centre de recyclage sur le canton pour criblage, le lavage potentiel des matériaux et la création de matériaux pour la construction, la transformation des matériaux d'excavation en substrat fertile (sols) ou encore la fabrication de briques en terre crue pour la création de cabanons de jardins ou de murs dans l'espace « agricole ».

Une étude pédologique a permis de caractériser les sols en place par des sondages à la tarière manuelle et par des profils pédologiques en avril 2021. Les sols concernés par l'étude présentent un dépassement des valeurs indicatives de plusieurs métaux lourds (Cr, Ni, Cu, Pb), ce qui peut avoir une implication dans les filières de valorisation des matériaux terreux exportés. Sur les quelque 10'900 m^3 de matériaux terreux décapés, 6'600 m^3 pourront être réutilisés sur place moyennant une surépaisseur de terre en divers emplacements et une surcreuse des matériaux d'excavation (horizon C) dans les fosses situées sur les surfaces minérales perméables. Ce bilan est donné à titre indicatif, et sera à affiner dans les phases ultérieures du projet.

6.2.7 Bruit

Les principaux impacts du projet en termes de bruit sont liés au trafic routier généré par le PLQ. Celui-ci n'occasionnera aucune augmentation excessive des niveaux sonores le long du réseau routier sollicité par le projet et les aires d'implantation du PLQ respectent les VLI du DS III. Le respect de l'OPB vis-à-vis du bruit de l'entrée du parking souterrain ainsi que des autres éventuelles installations et activités bruyantes devra être réévalué lors de la phase suivante du développement et au besoin, des mesures d'atténuation devront être mises en place.

6.3 Commentaire des dispositions du plan et du règlement

6.3.1 Principes de l'implantation du bâti

Une marge architecturale réduite est prévue pour l'implantation du bâti à l'intérieur de l'aire 1 et notamment en coupe, afin de proposer la localisation précise des derniers étages dans les secteurs autorisés, ainsi que pour les altimétries et emprise précises des rez-de-chaussée inférieurs et leur relation avec l'aménagement proposé pour une meilleure gestion du dénivelé du terrain.

6.3.2 Principes d'aménagement des espaces libres

Le cahier des principes d'aménagement des espaces libres du PLQ inclut les dispositions impératives à respecter en matière de conception et de mise en œuvre des espaces libres dans des fiches de détail. Il renseigne également sur les orientations du projet qualitatif.

6.3.3 Accès des véhicules d'intervention

Les accès pour les véhicules d'intervention sont prévus depuis la route des Morillons. Étant donné les hauteurs de façades des bâtiments, pouvant atteindre plus de 30 mètres, il est prévu une place de travail SIS par sortie de secours afin de respecter la distance maximale de 35 mètres selon l'AEAI.

Le schéma présenté ci-dessous tient compte du rayon de giration de 7 mètres pour les camions SIS, du dimensionnement des places de travail en 6 x 12 mètres et d'une distance minimale par rapport aux arbres de 4,5 mètres.



Fig. 57 . Schéma d'accès SIS, urbaplan et RR&A– 2026.

6.3.4 Les distances et vues droites

Les distances entre les limites du périmètre du PLQ doivent respecter les règles de la loi sur les constructions et installation diverses (LCI) pour la zone 3. Le niveau inférieur du gabarit est calculé selon l'article 20, alinéa 1 de son règlement d'application (RCI), « *à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent* ». Cette valeur résulte de la moyenne arithmétique entre l'altimétrie la plus haute et la plus basse pour chaque tronçon de 25 mètres le plus contraignant de chaque façade.

Des dérogations de distances ont été étudiées entre les bâtiments projetés du PLQ et les bâtiments existants voisins afin de permettre un équilibre entre la préservation des espaces libres (78% de la surface totale de la parcelle) et les besoins programmatiques. Les distances minimales sont de 26 mètres pour la première cour, et de 18 m pour la deuxième et troisième cour.

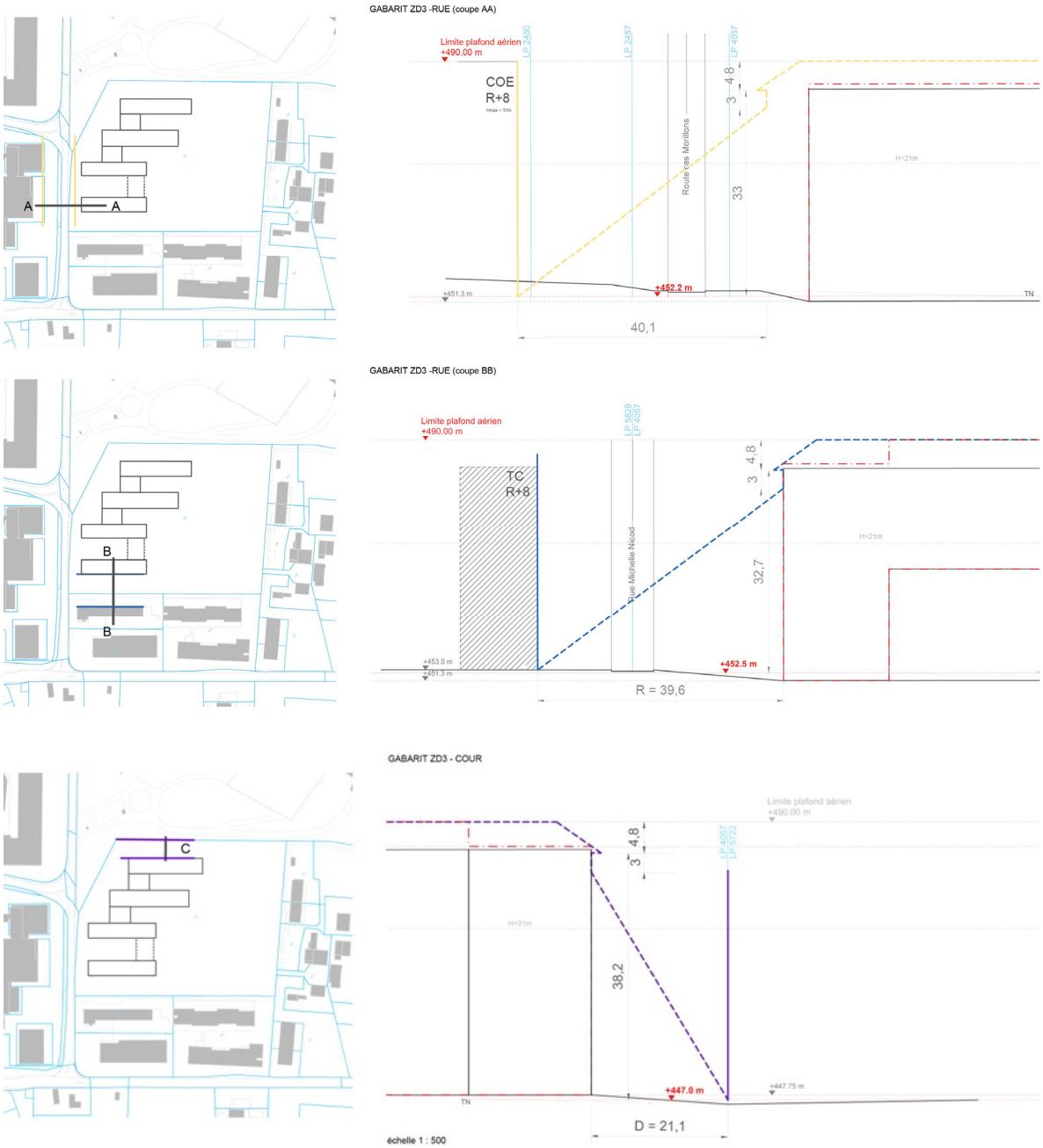


Fig. 58 . Coupes de conformité aux distances minimales aux bâtiments voisins, Agence Ter + Leclerc + urbaplan – 2024

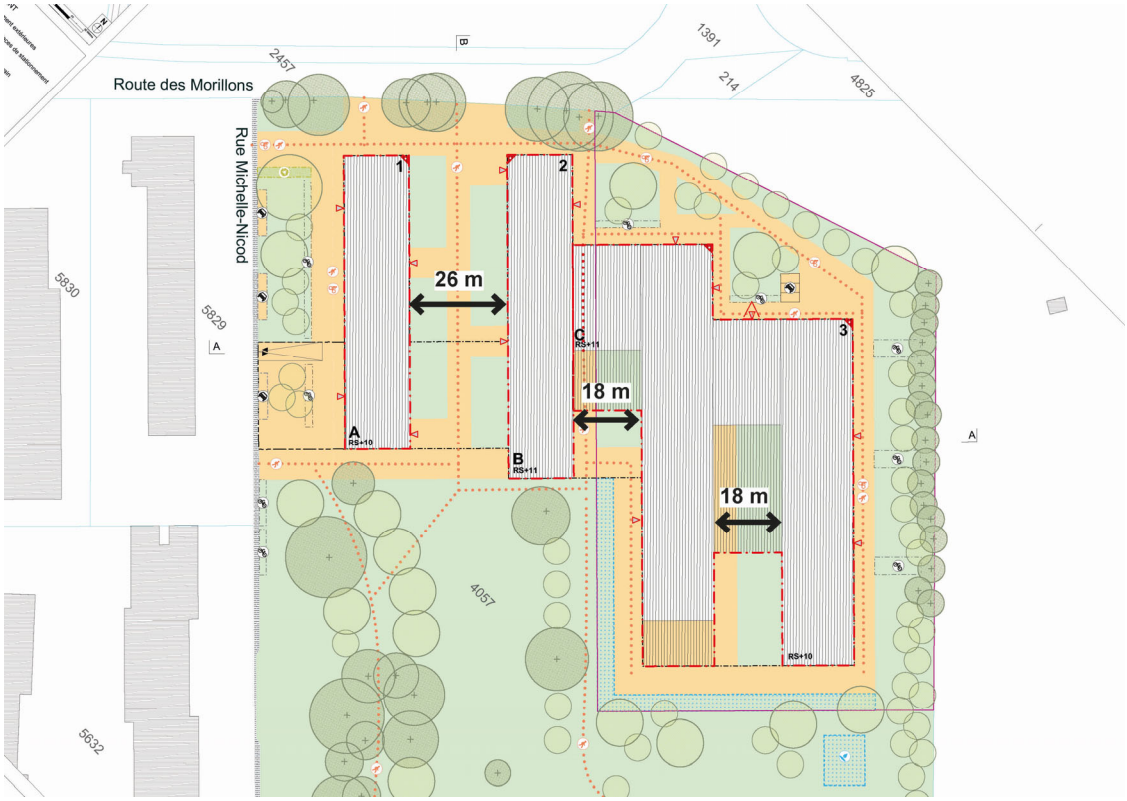


Fig. 59 . Distances minimales entre bâtiments, Agence Ter + urbaplan – 2024

6.3.5 Stationnement

Les places de stationnement à usage des habitant s et employés se situent en souterrain. Les places de stationnement des visiteurs et des clients se trouvent en surface.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 17 mai 2023 (RSG L 5 05.10 ; RPSFP), entré en vigueur le 24 mai 2023. Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteurs avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m^2 de SBP pour le logement, avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de places par m^2 de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ n° 30262 se situe dans le secteur II.

Dans le cadre du présent PLQ, seules les activités sont concernées.

1. Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 6 RPSFP de la manière suivante :

   1.1. Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (art. 6, al. 2 RPSFP) :
   - maximum 0,28 place/100 m^2 SBP pour les employés ;
   - maximum 0 place/100 m^2 SBP pour les clients ou visiteurs.

   1.2. Pour les activités listées à l'article 6, alinéa 3 RPSFP, les ratios de stationnement maximums pour les employés et les visiteurs ou clients sont calculés en application de la norme VSS 640 281 du 1er février 2006 et d'un facteur de réduction de 80 % correspondant au secteur II (défini à l'art. 6, al. 3 RPSFP) :

      1.2.1. La catégorie « commerce de proximité » se base sur la surface de vente (SV = 75 % de la SBP activités) :
      - 2 places/100 m^2 SV, auquel on applique 80 % de réduction (employés), à savoir un ratio de 0,4 ;
      - 8 places/100 m^2 SV, auquel on applique 80 % de réduction (clients), à savoir un ratio de 1,6.

1.2.2. La catégorie « hôtel » (pour la résidence hôtelière) se base sur le nombre de chambres de l'établissement :

- 0,5 place/chambre, auquel on applique 80% de réduction.

1.2.3. La catégorie « restaurant, café, bar » (pour le restaurant) se base sur le nombre de places assises :

- 0,2 place/place assise, auquel on applique 80% de réduction.

1.3. En application de l'article 9, alinéa 1 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI), du 29 janvier 2020, dans les parkings et garages collectifs de moins de 50 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés ; dans les ensembles plus importants, une case de plus par 50 cases supplémentaires jusqu'à 200 places et une case de plus par 100 places supplémentaires jusqu'à 500 places, puis une case de plus par 250 places supplémentaires, doit être réservée. Pour les activités, elles sont incluses dans les places réservées à cette fin (article 7, alinéa 7 RPSFP).

2. Les ratios de stationnement pour les vélos dans l'ensemble des secteurs sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 1,6 à 2 places/100 m^2 SBP.

3. Le ratio de stationnement pour les 2RM pour l'ensemble des catégories est fixé par l'article 6, alinéa 6 RPSFP de la manière suivante :

- maximum 0,35 place/100 m^2 SBP.

En application du RPSFP, le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble du périmètre :

Places de stationnement voitures

1/ Pour les employés des activités :

- La surface de 47'300 m^2 de SBP activités au ratio de 0.28 place/100 m^2 de SBP donne **132,4 places** pour les employés des activités.

2/ Pour les clients des activités :

- La surface de 47'300 m^2 de SBP activités au ratio de 0 place/100 m^2 de SBP donne **0 place** pour les clients des activités.

Soit un total de 133 places pour les employés et les clients des activités.

1.1) 3/ Pour les employés et clients de la résidence hôtelière :

- La surface de 24'500 m^2 de SBP activités, soit 515 chambres au ratio de 0.5 place par chambre et pondérées d'un coefficient de 80 % (article 6, alinéas 3 et 4 RPSFP et norme VSS 640 281 du 1er février 2006), donne **51,5 places** pour les employés et clients de la résidence hôtelière.

1.2) Pour les employés et clients du restaurant :

- La surface de 1'950 m^2 de SBP activités, soit 488 places assises au ratio de 0.2 place par place assise et pondérée d'un coefficient de 80 %, donne **12,6 places** pour les employés et clients du restaurant.

1.3) Pour les employés des commerces :

- La surface de 800 m^2 de SBP activités, soit 600 m^2 de surface de vente (SV), au ratio de 2 places/100 m^2 de SV et pondérée d'un coefficient de réduction de 80 % (article 6, alinéa 3 RPSFP et norme VSS 640 281 du 1er février 2006), donne **2,4 places** pour les employés des commerces.

1.4) Pour les clients des commerces **:**

- La surface de 800 m^2 de SBP activités, soit 600 m^2 de SV, au ratio de 8.5 places/100 m^2 de SV et pondéré d'un coefficient de réduction de 80 % donne **10,2 places** pour les clients des commerces.

Soit un total de 13 places pour les employés et les clients des commerces.

1.5) Pour les employés des services à nombreuse clientèle :

- La surface de1'000 m^2 de SBP activités, au ratio de 2 places/100 m^2 de SBP et pondérée d'un coefficient de réduction de 80 % donne **4 places** pour les employés des services à nombreuse clientèle.

1.6) Pour les clients des services à nombreuse clientèle :

- La surface de 1'000 m^2 de services au ratio de 1 place/100 m^2 de SBP et pondérée d'un coefficient de réduction de 80 % donne **2 places** pour les clients des services à nombreuse clientèle.

Soit un maximum de 6 places pour les employés et les clients des services à nombreuse clientèle.

1.7) Pour les employés et visiteurs des activités culturelles :

- La surface de 468 m^2 de SBP activités au ratio de 1 place/100 m^2 et pondérée d'un coefficient de réduction de 80 % donne un maximum de **1 place** pour les employés et visiteurs des activités culturelles.

<u>Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) :</u>

Conformément au RACI, 5 places doivent être conçues pour les personnes à mobilité réduite, dont 3 pour les employés et 2 pour les visiteurs des activités résidentielles.

Principe de mutualisation

Le nombre total de places de stationnement voitures à aménager est estimé à 226 places, en fonction des affectations prévues et des hypothèses de répartition des usages. Il devra être réduit afin de prendre en compte une complémentarité d'usage conformément à l'article 7, alinéa 4 RPSFP. Sur la base des affectations planifiées au stade du PLQ, une réduction de l'ordre de 15 % pourrait être envisagée au stade des autorisations de construire. Ce ratio devra être réestimé dans ce cadre.

De plus, conformément à l'article 7, alinéa 3 RPSFP, afin de déterminer le nombre de places de stationnement au stade de la requête d'autorisation de construire, les places de stationnement à usage privé vacantes dans des parkings situés dans un rayon de 500 mètres devront être prise en compte.

Les conditions d'attribution des abonnements ou accès devront être expressément mentionnées dans le dossier d'autorisation de construire.

<u>2/ Places de stationnement vélos pour l'ensemble des activités</u>

La surface de 76'000 m^2 de SBP activités au ratio de 1.6 place/100 m^2 de SBP (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **un minimum de 1'216 places vélos pour les activités**.

Un minimum de 30 % du total des places vélos, soit au moins 365 places, doivent être facilement accessibles aux personnes en visite et dans la mesure du possible être situées en surface. Un minimum de 10 % du total des places vélos, soit 122 places doit être dimensionné pour les vélos spéciaux de type cargo.

Le solde des places de stationnement vélos doit se situer en surface, à proximité des entrées des bâtiments, et être abrité et équipé contre le vol.

3/ Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM) pour l'ensemble des activités :

- La surface de 76'000 m^2 de SBP activités au ratio de 0.35 place/100 m^2 SBP (article 6, alinéa 6 RPSFP), donne **un maximum de 266 places 2 RM** pour les activités.

Localisation des places de stationnement deux-roues motorisés

Toutes les places 2RM sont situées en souterrain.

Redimensionnement de l'offre en stationnement du PLQ

Dans une volonté de réduire l'impact de la mobilité motorisée et en accord avec l'office cantonal des transports (OCT), le plafonnement de l'offre en stationnement suivant a été retenu : **200 places voitures, 200 places deux-roues motorisés et 1'350 places vélos**. Les besoins en stationnement effectifs, tous modes de transport confondus, devront être réévalués lors de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un programme consolidé. L'offre en stationnement proposée devra néanmoins respecter les plafonds fixés ci-dessus.

L'aire d'implantation des constructions souterraines inclut le garage souterrain ainsi que divers locaux annexes. L'accès au garage souterrain peut être situé dans le secteur A1, cette zone d'implantation étant considérée comme qualitative et laissée à l'appréciation du concours d'architecture et de paysage. En cas de réalisation par étapes, une rampe provisoire peut être construite, mais elle devra être démolie lors de la phase finale du projet de construction.

Localisation des places de stationnement voitures

La presque totalité des places de stationnement voitures se situe dans le parking souterrain, notamment les 5 places dévolues aux PMR.

En sus des 191 places de parc souterraines, 9 places de stationnement voitures visiteurs sont situées en surface, comme suit :

- 6 places le long du chemin Michelle-Nicod ;
- 3 places à proximité des entrées du secteur sécurisé et destinées aux « VIP » des activités de la Genève Internationale.

7. LA CONCERTATION

7.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

Les étapes du processus ayant permis l'élaboration du PLQ sont les suivantes :

- l'opportunité ;
- le projet urbain ;
- la traduction règlementaire.

7.2 La concertation

La concertation sur le projet de PLQ Parc des Morillons, initialement intitulé *« PLQ Jardin des Morillons »* s'inscrit dans la continuité d'un processus qui a commencé en 2020, visant le développement de la parcelle n° 4057 à travers l'élaboration d'un PLQ. Ce processus est jalonné par divers moments d'information et de consultation et de concertation auprès des différents publics concernés, notamment les acteurs institutionnels de l'État, des communes et de la Genève Internationale, mais également les associations représentant des intérêts et les personnes qui habitent et travaillent dans le quartier.

Ci-dessous sont détaillées les différentes actions s'inscrivant dans la phase de concertation entre 2020 et 2024.

7.2.1 Diagnostic et feuille de route « Jardin des Nations »

Période : juillet 2020 – février 2021

Phase d'opportunité, pas de consultation/concertation publique. Consultation des communes concernées, des institutions de la Genève internationale et coordination avec le DT.

Entre juillet 2020 et février 2021, pendant la première phase d'exploration et de diagnostic visant à évaluer les enjeux du projet, à documenter l'opportunité de l'élaboration d'un PLQ et à établir une démarche de concertation partagée, des rencontres entre le propriétaire et développeur, les mandataires de l'étude et les représentants des autorités ont eu lieu à titre de consultation. À ce stade, aucun préavis n'a été émis ni par les services consultés, ni par la Ville de Genève.

7.2.2 Étude de l'AVP de PLQ « Jardin des Nations » - Image directrice 1

Période : aout 2021 – janvier 2022

Phase de consultation et concertation de projet ouverte au public (ateliers créatifs entre professionnels, usagers du site, riverains et associations locales, institutions de la Genève internationale). Coordination avec les communes et l'Etat de Genève

En 2021, afin de capitaliser les connaissances locales et les expertises multidisciplinaires autour du projet, trois groupes d'acteurs ont été invités à participer au processus d'élaboration de la première image directrice et à l'avant-projet de PLQ. Ils avaient les rôles spécifiques suivants :

- **Groupe de conception** : en charge de l'élaboration du projet, ce groupe était constitué d'un noyau composé d'architectes, urbanistes et paysagistes s'étant adjoint les services de spécialistes dans les domaines de la mobilité, de la sécurité, de la programmation, de l'environnement et de l'énergie selon les thématiques traitées.
- **Groupe critique** : constitué de l'office de l'urbanisme, des services techniques du canton, de la ville de Genève et de la commune du Grand-Saconnex, a contribué à la traduction technique des orientations de projet.
- **Groupe d'expertise d'usage** : regroupe la pluralité des usagers existants et potentiels du quartier : riverains, employés des organisations alentour, et intègre divers groupes d'intérêts (associations locales et représentants des intérêts actifs à l'échelle cantonale).

Afin de coordonner ce processus avec les démarches de concertation engagées sur les autres projets alentour, trois séances de coordination avec le service concertation et communication (SCC) de l'OU ont eu lieu les 5 et 23 mars 2021, ainsi que le 20 avril 2021. Une séance avec la Ville de Genève a eu lieu le 15 mars 2021 et le 26 mars 2021 avec la commune du Grand-Saconnex. La concertation lors de cette phase s'est construite sur quatre ateliers et deux moments de travail et restitution avec le groupe d'expertise d'usage, qui ont eu lieu aux dates suivantes :

- **31 août 2021 – Séance de lancement « Genève, new deal ? »** : une réflexion partagée, en format de table ronde, avec des acteurs des institutions et des associations de la Genève internationale, des représentants du groupe de conception et du groupe critique, a permis de préciser les valeurs partagées et d'identifier les attentes, les défis et les enjeux devant être portées par le projet pour répondre aux besoins de la Genève internationale et locale.
- **16 septembre 2021 - Atelier Kick-off** : journée d'exploration et travail sur site, cet atelier a permis aux usagers, aux groupes d'intérêt et aux experts en charge du projet de travailler ensemble afin d'élaborer un diagnostic sensible et partagé du site. Ce travail a alimenté le cahier de charges des ateliers sur trois thèmes du projet : « faire quartier », « faire communauté », « transition écologique ».
- **22 septembre 2021 – Atelier créatif 1 :** cette journée de travail des concepteurs a permis d'explorer les meilleures solutions techniques et de projet au vu du cahier des charges établi. Un moment de critique « work-in-progress » avec les autres groupes impliqués a

permis de se confronter, mettre en débat et orienter l'évolution des premières propositions à l'étude**.**

- **1 octobre 2021 – Restitution aux usagers :** ce moment d'échange a permis de travailler autour des premiers résultats de l'atelier avec le groupe d'expertise d'usage (riverains, groupes d'intérêt, usagèrs des installations transitoires) pour mettre en débat et donner de la profondeur aux premières propositions en identifiant la les usages, la programmation, l'ambiance des différents espaces dessinés.
- **12 octobre 2021 – Atelier créatif 2 :** sur le modèle du premier atelier et avec l'intervention des mêmes groupes, cet atelier a consisté à l'approfondissement et à l'affinage des variantes d'aménagement, ainsi qu'à établir des principes impératifs et des recommandations pour la qualité du projet constituant l'image directrice.
- **10 novembre 2021** - **Restitution publique finale de l'image directrice :** ce moment d'échange a permis d'exposer l'image directrice et le projet au public, aux associations, aux acteurs de la Genève Internationale, à l'État et à la Ville de Genève.

L'image directrice issue de ce processus de concertation et de l'approfondissement de l'avant-projet réalisé par le groupe de mandataires, ont été présentés les 22 novembre et 7 décembre 2021 aux différents services techniques du département du territoire (DT), ainsi que le 13 janvier 2022 à la commission d'urbanisme (CU) et le 31 janvier 2022 au Pôle d'Aménagement de la CMNS, en coordination avec l'office de l'urbanisme.

Ces échanges ont mis en lumière des éléments du projet nécessitant une pesée d'intérêts au vu du classement ISOS de la parcelle et l'exigence de requestionner certains points de l'image directrice à travers un processus de projet ouvert, afin d'asseoir la décision sur une exploration de projet plus large.

7.2.3 Études-test « Jardin des Nations » - Image directrice 2

Période : janvier 2022 – mars 2023

Phase de consultation et concertation de projet avec des professionnels, des associations locales, les institutions de la Genève internationale et les communes. Coordination avec le DT et présentation en CU et CMNS

Cette phase de l'étude a permis, au premier semestre 2022, de définir une gouvernance partenariale pour la mise à jour de l'image directrice en vue de l'établissement du PLQ à travers des échanges entre le DT, la Ville de Genève et le MO, et d'aboutir en juin 2022 à la signature de l'accord-cadre entre la Ville de Genève, l'OPS, et l'OU. Ce document cadre l'élaboration des études-tests réalisées par la suite.

Lors de cette phase de consolidation de l'image directrice, pour mener à bien l'élaboration du projet, la gouvernance ci-dessous a été mise en place :

- **Le Comité de Pilotage (COPIL)** : A-Architectes, Ville de Genève, l'OU, l'OPS, la conservatrice cantonale et l'urbaniste cantonale, Steiner SA, Seraina Investment Foundation
- **Le Comité d'experts** – associations : association des Habitants du Petit Saconnex et Patrimoine Suisse Genève
- **Le Comité d'experts** – urbanisme/paysage/planification/immobilier : EPFL, Baseland, MIDarchitecture, Durable Planung et Wuest and Partners
- **Les architectes urbanistes invitées** Oscar Buzon, Nicolas de Courten + M Guidi et Alberto Figuccio + MAP
- **Les représentants de la Genève Internationale et des voisins** : MSF, OIM, CICR, EIG, UNHCR, CAGI, UNIGE, CERN, GAVI, Hoirie Martin et Neil Archer
- **D'autres invités** : urbaplan

Sous cette gouvernance, les rencontres suivantes ont été organisées :

- **Juillet 2022 - kick-off études-test** : démarrage officiel de la démarche.
- **Septembre et octobre 2022 - deux séances de restitution** ont permis de présenter et mettre en débat les résultats intermédiaire et final des études tests au groupe de suivi présent au kick-off.
- **Novembre 2022 - COPIL 1 :** ces étapes ont abouti à une première réunion du COPIL visant à choisir les principes directeurs de l'image directrice sur base des études tests.
- **Décembre 2022 et janvier 2023 - ateliers de travail COPIL et experts** : sur la base des principes arrêtés lors du COPIL, ces ateliers ont permis d'affiner le projet sur de thèmes de projet spécifiques.
- **Février 2023 – COPIL 2** : le processus s'est conclu par une dernière séance du COPIL validant les orientations finales de l'image directrice.
- **Mars 2023 – présentations CU et CMNS** : en mars 2023, l'image directrice issue des Études-tests a été officiellement présentée à la CU et à la CMNS.

Les préavis émis au printemps 2023, expriment la nécessité d'approfondissements ultérieurs du projet en vue d'un AVP de PLQ, ce qui a demandé de poursuivre le processus de manière partenariale.

7.2.4 Étude AVP PLQ « Parc des Morillons » - Image directrice 3

Période : novembre 2023 - août 2024

Phase de consultation et concertation de projet des professionnels, des associations locales, les institutions de la Genève internationale et les communes. Coordination avec le DT et présentation en CU et CMNS

Pour mener à bien l'élaboration de l'avant-projet du PLQ Parc des Morillons, l'OU et le propriétaire de la parcelle ont mis en place différents groupes de travail qui ont pris part au processus de concertation :

- **Le Comité de Pilotage (COPIL)**, en charge des approbations générales des démarches. Composé de Seraina Investment Foundation, Steiner SA, l'État de Genève (la conservatrice cantonale et l'urbaniste cantonale) et la Ville de Genève.
- **La direction de projet (DIRPRO)**, responsable de l'organisation de la démarche, composée de Steiner SA, A-Architectes, de l'État de Genève (OU et OPS) et la Ville de Genève (SU).
- **Le Collège d'experts (COLEX)**, qui suit le déroulement de l'étude et commente constructivement le travail des mandataires, composé des experts suivants : Mesdames Elena Cogato-Lanza, professeure d'arch. et urbanisme, EPFL , Alexandra Niervergelt, experte économique, Wuest & partners, Messieurs Ventzeslas Sabev, secrétaire général adjoint du Geneva Strategic observatory, Bertrand Mazeirat, muséologue, Pascal Heyraud, architecte paysagiste, Sandro Cattacin, professeur de sociologie Unige, Patrick Gyger, directeur plateforme 10, Bernhard Furrer, architecte et spécialiste patrimoine suisse.
- **Le Groupement de mandataires (GM)** travaillant à l'élaboration du PLQ,.composé de l'Agence Ter, Leclercq Associés et urbaplan.
- **Le Groupement de spécialistes (GS)**, se tenant à disposition du GM pour soumettre leurs supports/apports dans leurs domaines d'expertise respectifs et composé des experts RR&A (mobilité), SBIS (sécurité), A&W (énergie) et BG conseils (gestion des eaux, des sols et des matériaux d'excavation).
- **Les services techniques de l'Etat de Genève**, spécifiquement l'OCAN, l'OCT, l'OCEN, l'OCEAU, le SERMA et le GESDEC, associés à la démarche et analysent le travail des mandataires lors des séances plénières.
- **Les invités** en tant que **conseils externes** ayant activement contribué aux ateliers de concertation, sont :–l' l'Association transports et environnement (ATE), Pro vélo Genève,

Genève cultive, Pro Natura Genève, Vision positive pour une société inclusive, HAU pour un urbanisme sans obstacles, Faune Genève, Association des habitants du Petit-Saconnex, Association des étudiants IHEID / HEPIA / UNIGE.

Le cahier de charges du concours établi de manière partenariale entre les acteurs publics et privés, précise les participants aux groupes, ainsi que les modalités de participation et d'intervention lors des différents moments de concertation.

Suite à l'élaboration du cahier des charges, les différents évènements de concertation suivant ont eu lieu en 2024 :

- **27 février 2024 - Atelier de concertation 1** : ce premier atelier a permis de présenter et débattre des avancements des réflexions des mandataires par rapport à l'analyse du contexte et des hypothèses précédentes, des intentions du futur projet et des hypothèses d'implantation et morphologie urbaine.
- **23 avril 2024 - Atelier de concertation 2** : cet atelier a permis aux mandataires de présenter et de débattre des améliorations du projet par rapport au premier atelier, en mettant l'accent sur l'intégration territoriale, l'accessibilité et le diagnostic ISOS. À l'issue de l'atelier, les principes directeurs ainsi que l'image retenue pour la suite ont été validés.
- **8 juin 2024 - Atelier de concertation 3** : ce dernier atelier a permis d'approfondir deux thématiques principales : la programmation et la réversibilité des usages. De plus, trois variantes d'articulation du bâti ont été présentées, permettant de choisir une image directrice finale.

En complément des ateliers, d'autres séances ont également été organisées afin d'assurer la coordination avec les services techniques cantonaux et les instances impliquées dans la pesée d'intérêts :

- **22 avril et 6 mai 2024 - Présentation aux délégations de la CU et de la CMNS** : des délégations de la CMNS et de la CU ont été désignées pour accompagner la consolidation de l'image directrice.
- **23 mai 2024 – Présentation à la CU** : l'objectif était de présenter les principes directeurs développés lors des deux premiers ateliers pour recevoir des recommandations et orienter le travail en vue de l'atelier 3. À la suite de cette présentation, un avis favorable avec des recommandations a été émis.
- **11 juin 2024 – Présentation à la CMNS :** l'objectif était de présenter l'image directrice résultant des ateliers. Un préavis ayant la valeur de « projet à modifier » a été émis à l'issue de cette présentation en donnant des orientations sur les éléments de projet à améliorer.
- **17 juillet 2024 - Présentation OU et OPS :** des propositions des modifications du projet ont été présentées pour répondre aux préavis reçus.

7.2.5 Étude AVP PLQ « Parc des Morillons » - dossier enquête technique (ET)

Période : août 2024 – en cours

Phase de consultation technique auprès du DT, l'OPS et la Ville de Genève, en coordination avec l'OU.

Tout au long du processus, des nombreux échanges et séances de coordination avec l'OU (chef de projet Florent Agat) et les services cantonaux ont eu lieu afin de valider les avancements sur les documents du PLQ, notamment le règlement, le plan, et le cahier des principes d'aménagement de espaces libres (CPAEL).

- **3 septembre 2024 – Séance d'information** avec les associations actives dans la protection de l'environnement.
- **21 octobre 2024 – Séance DIRPRO** : séance organisée avec le Canton (excusé), la Ville de Genève et l'OPS afin de présenter les avancements du projet lors de l'élaboration du PLQ. Les recommandations issues de cette séance ont permis la consolidation du dossier de PLQ pour l'enquête technique.

- **19 février 2026** – Séance de coordination avec une délégation de la CMNS. Séance de consultation pour donner suite au préavis consultatif de la Commission.

7.3 L'urbanisme transitoire

L'urbanisme transitoire permet de donner vie à un lieu avant la réalisation du projet définitif, en transformant un espace en transition en un terrain d'expérimentation. Il permet de tester des usages, d'observer les pratiques et de recueillir les attentes des usagers afin de nourrir progressivement la conception du projet définitif.

Dans le cas du Parc des Morillons, cette démarche répond à une ambition particulière : ouvrir le site au plus grand nombre pour faire émerger une intelligence collective autour du futur quartier et renforcer les liens entre la Genève internationale et le tissu local.

Plutôt que de laisser la parcelle de quatre hectares en attente de construction, le maître d'ouvrage a choisi de l'ouvrir au public dès 2021 et d'y développer un concept d'urbanisme transitoire mêlant culture, agriculture urbaine, loisirs, restauration et activités associatives. Différentes parties du site ont ainsi été mises à disposition d'acteurs locaux afin qu'ils puissent y développer leurs activités et contribuer à son activation.

Le choix des partenaires répondait également à la volonté de faire du site un espace de rencontre entre des univers qui ne se côtoient pas toujours. Agriculture urbaine, culture, économie locale, réinsertion sociale, activités associatives et convivialité ont ainsi trouvé leur place sur la parcelle. Cette diversité a permis de faire venir des publics différents et de multiplier les occasions d'échange autour du futur projet.

L'activation du site a ainsi permis de créer un écosystème d'acteurs et d'usages, mais surtout de transformer la parcelle en laboratoire à ciel ouvert : ce qui y est expérimenté y est également observé, questionné et, lorsque cela est pertinent, réinterprété dans le projet futur.

La démarche s'est déployée progressivement en trois phases.

Première phase – Ouvrir et activer le site (2021)

Dès son ouverture, le Parc des Morillons a accueilli une programmation culturelle, récréative et conviviale : spectacles immersifs dans une citerne à 360° avec Syllepse, événements, cours de jardinage, espaces de loisirs et restauration portés par des partenaires locaux. Plus de 10'000 visiteurs ont ainsi fréquenté le site au cours de sa première année.

Cette première phase a d'abord permis de transformer la perception du lieu. D'un espace en attente de développement, la parcelle est progressivement devenue une adresse identifiable, accessible et fréquentée, offrant des raisons concrètes de venir sur le site avant même la réalisation du futur quartier.

Mais l'activation avait également une dimension expérimentale. Les différentes activités ont permis d'observer les usages, les rythmes de fréquentation, les interactions entre les publics et les conditions nécessaires à l'appropriation du site.

Les activités culturelles et événementielles ont notamment nourri la réflexion sur la programmation d'un futur pôle culturel. L'agriculture urbaine a permis d'expérimenter le rapport au vivant, la sensibilisation et la formation, tout en donnant une première matérialité à la question du paysage et de la place du végétal dans le futur quartier. La buvette et les espaces de restauration ont, quant à eux, permis de tester différentes formes de convivialité et de rencontre, notamment entre la Genève internationale et le tissu local.

Cette première phase a donc permis de mettre le projet à l'épreuve du réel, avant même que ses espaces définitifs ne soient construits.

Deuxième phase – Dialoguer et faire émerger des orientations communes (2021-2023)

L'activation du site s'est accompagnée d'un processus de dialogue et de cocréation réunissant citoyens, associations locales, représentants de la Genève internationale, experts en urbanisme et acteurs publics.

Les expérimentations menées sur le site ont constitué un point de départ concret pour ces échanges. Elles ont permis de confronter les usages observés aux attentes et aux préoccupations des différents publics et de faire émerger progressivement des orientations communes pour le futur quartier.

Les ateliers ont notamment permis d'interroger la relation entre espaces construits et espaces ouverts, la place du végétal, les cheminements, les usages collectifs et la capacité du futur quartier à rester ouvert sur son environnement.

Plusieurs principes structurants ont ainsi été confirmés, parmi lesquels la nécessité d'un espace largement ouvert au public et d'un sol végétalisé comprenant 50 % de pleine terre.

L'urbanisme transitoire a donc joué ici un double rôle : activer le site et fournir une matière concrète au dialogue autour du projet. Les discussions ne portaient pas uniquement sur des intentions abstraites : elles pouvaient s'appuyer sur des usages existants, des expériences vécues et des observations réalisées directement sur la parcelle.

Troisième phase – Intégrer les enseignements au projet (2023-2024)

Les retours recueillis et les enseignements issus des expérimentations ont progressivement été intégrés à la conception du projet. Ils ont notamment contribué à préciser les espaces publics, les cheminements piétons et cyclables ainsi que la diversité des usages envisagés dans les futurs bâtiments.

L'ouverture du site a également permis d'observer son accessibilité et son appropriation : comment les différents publics arrivent-ils sur le site ? Quels espaces investissent-ils spontanément ? Quelles activités favorisent les rencontres ? Quels usages peuvent cohabiter ? Ces observations ont apporté une dimension très concrète à la réflexion sur le futur quartier.

La diversité des partenaires et de la programmation a par ailleurs favorisé la mixité des publics et renforcé progressivement les liens entre Genève internationale et tissu local. L'activation a ainsi permis de préfigurer certains usages et certaines programmations, mais également de faire émerger une première forme de vie collective autour du lieu.

Cette progression illustre l'un des intérêts majeurs de l'urbanisme transitoire dans une démarche de projet immobilier : ne pas attendre la livraison pour découvrir comment un lieu sera vécu. En ouvrant la parcelle, en y installant des activités et en observant les usages, il devient possible de confronter progressivement les intentions du projet aux réalités du territoire.

Ainsi, l'urbanisme transitoire n'a pas constitué un simple temps d'attente avant la construction. Il a permis de transformer progressivement une parcelle en lieu identifié, d'expérimenter des usages et de faire émerger des enseignements utiles à la conception du quartier. Le site est devenu à la fois un espace de vie et un outil de projet, permettant d'ancrer progressivement le futur Parc des Morillons dans son contexte et dans les pratiques de celles et ceux qui le fréquentent.

7.4 Suite du projet

Le projet de PLQ Parc des Morillons a été présenté aux participants de la démarche participative pendant la phase de traitement du dossier en enquête technique.

Il est prévu, parallèlement à l'enquête publique du projet de PLQ, des présentations ouvertes au grand public, en s'appuyant sur les installations de l'urbanisme transitoire pour offrir un espace d'échange sur site.

Les installations temporaires du Parc des Morillons, élément central de son identité, continueront à accueillir des événements publics, contribuant ainsi à une vie de quartier active et en adéquation avec l'esprit du lieu et ce, jusqu'à l'adoption du PLQ par le Conseil d'Etat.

Il est ensuite prévu une collaboration avec les acteurs locaux déjà impliqués, ainsi qu'avec les autorités, pour assurer une gouvernance cohérente et participative du futur quartier. En parallèle, un ou des processus de mise en concurrence en lien avec l'architecture et le paysage seront lancés, en partenariat entre le porteur du projet, le Canton et la Ville, dans le but d'assurer une continuité dans la qualité et la vision du projet final.

Département du territoire
Office de l'urbanisme
Rue David-Dufour 5 • case postale 224 • 1211 Genève 8
Tél. +41 (22) 546 73 10 • nouveauxquartiers.ge.ch

Papier recyclé