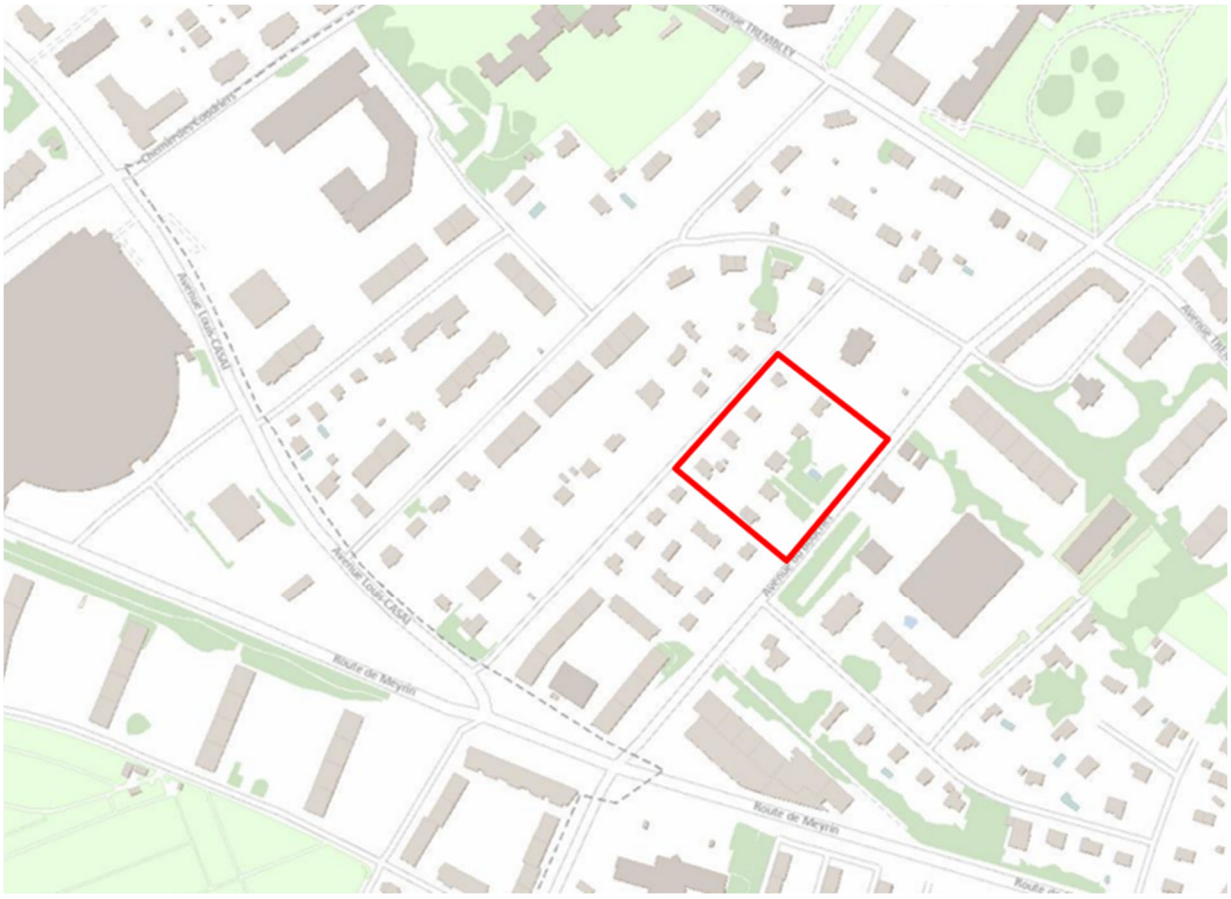
# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30266

GENÈVE – SECTION PETIT-SACONNEX

## AVENUE DU BOUCHET
## CHEMIN CHARLES-GEORG




**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 Écologie et évolution climatique 1

2.2 Description du périmètre et du quartier environnant 2

2.3 Planifications directrices 7

2.3.1 Planification cantonale ..... 7

2.3.2 Planification communale ..... 9

**3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES 10**

3.1 La chronologie des études 10

3.1.1 Étude urbaine et sociale sur le quartier du Mervelet ..... 10

3.1.2 Avant-projet de PLQ ..... 11

3.1.3 Inventaires floristiques et faunistiques ..... 12

3.1.4 Étude pour la localisation de la crèche ..... 12

3.1.5 Étude de mobilité ..... 13

3.2 Le diagnostic 15

3.2.1 Le contexte urbain et son évolution ..... 15

3.2.2 Le contexte foncier ..... 16

3.2.3 La structure paysagère et la végétation ..... 17

3.2.4 Accessibilité et mobilité ..... 19

3.2.5 Les affectations et équipements du quartier ..... 21

3.2.6 Les gabarits ..... 21

3.2.7 Les dérogations LCI ..... 22

3.2.8 La topographie ..... 23

3.2.10 Analyse historique de l'évolution du site ..... 30

3.2.11 Analyse des objectifs et recommandations de l'ISOS ..... 32

3.2.12 Identification des éléments à préserver sur site ..... 33

3.3 Les enjeux 33

3.3.1 Connexion et insertion dans le contexte du quartier ..... 33

3.3.2 Le maintien de l'esprit du lieu ..... 34

3.3.3 Du respect de l'existant ..... 35

3.3.4 Un quartier vivant et paisible ..... 35

3.3.5 Identification des intérêts en présence ..... 36

3.3.6 Invariants structurant l'étude de variantes ..... 36

3.4 Les scénarios de développement 36

**4. LE PROJET 39**

4.1 Le parti d'aménagement retenu 39

4.1.1 Une nouvelle vision pour le quartier ..... 39

4.1.2 Place de la nature ..... 40

4.1.3Connexion du quartier avec les alentours ..... 42
4.1.4 Bâti et espaces libres ..... 44
4.1.5 Un quartier vivant ..... 48
4.1.6 Enjeux climatiques ..... 50
4.1.7 La biodiversité ..... 51
4.1.8 Identification des intérêts en présence et pesée d'intérêts ..... 53
4.1.9 Appréciation des atteintes au regard de l'ISOS ..... 53
4.1.10 Mesures de valorisation et de compensation ..... 54
4.1.11 Intérêts prépondérants du projet ..... 54
4.1.12 Conclusion de la pesée d'intérêts ..... 54
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement 56
4.2.1 Espaces libres et végétation ..... 56
4.2.2 Outil « Quartiers en transition » (QET) ..... 56
4.2.3 Droits à bâtir ..... 60
4.2.4 Recommandations pour la mise en œuvre ..... 61
4.2.5 Le stationnement ..... 61
4.2.6 Accès des véhicules SIS ..... 65
4.2.7 Cessions et servitudes ..... 68
4.3 Abrogation des documents 68
**5. PROCESSUS DÉCISIONNEL 70**
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ 70
5.1.1 L'opportunité ..... 70
5.1.2 Le projet urbain ..... 70
5.1.3 La traduction règlementaire ..... 71
5.2 La concertation 71
5.2.1 Les étapes de la concertation ..... 71
5.2.2 Une démarche de co-construction ..... 72
5.2.3 La restitution ..... 72
**6. ANNEXES 73**

# 1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30266 se situe sur le territoire de la Ville de Genève - section Petit-Saconnex, entre l'avenue du Bouchet et le chemin Charles-Georg. Il est entièrement sis en zone de développement 3.

Le dossier du PLQ N° 30266 se compose des documents suivants :

- **le plan** illustre graphiquement la traduction règlementaire du parti d'aménagement retenu. Il est composé d'un volet "aménagement", d'un volet "équipement, contraintes et domanialités", d'un schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir et de coupes ;
- **le règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments portés au plan ;
- **le concept énergétique territorial** (CET) ;
- **le plan des aménagements extérieurs** (PAE) **;**
- **la charte des aménagements extérieurs**.

Ces documents sont opposables aux tiers.

Le dossier comporte en outre :

- **le rapport explicatif,** qui est un document informatif accompagnant le dossier de PLQ au long de sa procédure d'adoption. Il renseigne le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet et rend notamment compte du processus de concertation mis en place dans le cadre de l'élaboration du projet de PLQ. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères, et de ce fait, permet de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ, à savoir le règlement et les plans du PLQ. Le rapport explicatif n'est pas un document opposable aux tiers. Deux autres rapports sont annexés au rapport explicatif afin d'apporter des éclairages et précisions sur certaines thématiques : inventaires floristiques et faunistiques, novembre 2025 et étude mobilité, mars 2026.

# 2. CONTEXTE

## 2.1 Écologie et évolution climatique

Dans le cadre du réexamen par le département du territoire des cinq PLQ N$^{os}$ 29451, 29452, 29465, 29772 et 29773 du quartier du Mervelet en 2021, il a été mis en lumière la nécessité d'exiger plusieurs mesures en lien avec la transition écologique.

En première analyse, l'ensemble des cinq PLQ du Mervelet ont été classés en priorité "orange" après consultation de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), de l'office du patrimoine et des sites (OPS), de l'office cantonal des transports (OCT) et de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Il s'agit de périmètres pour lesquels les marges d'amélioration en matière environnementale et d'espaces publics devraient être mieux exploitées lors des requêtes en autorisation de construire.

Il est à souligner qu'au sein du périmètre du PLQ N° 29773 en vigueur depuis 2013, trois propriétaires maîtrisant trois parcelles sur les neuf que compte le parcellaire ont, de leur propre initiative, mis en évidence la présence de trois grands arbres remarquables. Après visite sur le site, l'OCAN a confirmé l'intérêt de la sauvegarde de ces spécimens en vertu de leur envergure et de leur essence. Leur maintien étant toutefois incompatible avec la réalisation du PLQ en vigueur, l'office de l'urbanisme (OU), de concert avec les propriétaires, s'est engagé à réviser ce PLQ, en proposant des morphologies urbaines permettant de maintenir cette arborisation existante.

Ainsi, le nouveau PLQ N° 30266 a vocation à abroger et remplacer le PLQ N° 29773 adopté par le Conseil d'Etat le 21 août 2013.

## 2.2 Description du périmètre et du quartier environnant

Le périmètre du PLQ N° 30266 se situe entre l'avenue du Bouchet et le chemin Charles-Georg, dans le quartier du Mervelet, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex.

Il bénéficie d'une excellente desserte en transports publics avec l'arrêt « Collège Rousseau » à proximité immédiate, qui accueille les lignes de bus 22, 51 et 53, ainsi qu'avec l'arrêt « Bouchet » situé sur la route de Meyrin, distant de 350 mètres et représentant 4 minutes à pied, qui accueille les lignes de tram 14, 15, 17 et 18 et plusieurs lignes de bus.

Le quartier du Mervelet est idéalement situé et compte de nombreux équipements tant privés que publics, comme le centre commercial de Balexert au sud-ouest, le collège et école de commerce (CEC) André-Chavanne au nord-ouest, le collège des Coudriers à l'ouest, l'école de culture générale (ECG) Henry Dunant au sud et le collège Rousseau à proximité immédiate. Il est prévu de compléter les capacités d'accueil des écoles primaires existantes dans le secteur, à savoir celle de Villars-Beaulieu située au sud de la route de Meyrin et celle de l'établissement Trembley situé à l'est, avec une nouvelle école primaire au Mervelet, qui sera reliée au PLQ par un cheminement adapté.

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du présent PLQ ont pris en compte un périmètre plus large (en traitillé rouge ci-dessous), intégrant le plan de site N° 29394 « Le Mervelet », adopté par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007, les PLQ voisins, dont le N° 29772 au nord-ouest, le secteur du Coin-de-Terre au sud-ouest qui n'est pas appelé à se densifier à court terme et les bâtiments inscrits à l'inventaire dans le quartier, à savoir le Collège Rousseau et sa parcelle (MS-i VGE-105), la Maison Buisson et ses deux dépendances situées au bord de l'avenue du Bouchet (MS-i VGE-21a, 21b et 21c), ainsi que la Villa Dutoit (MS-i VGE-27) un peu plus au nord, dans laquelle ont lieu des expositions et évènement culturels.

Le périmètre de ce secteur d'étude englobe celui du périmètre du PLQ N° 29773 que le présent projet de PLQ abroge et remplace qui comprend neuf parcelles appartenant à des privés, pour une surface de 11'769 m².



*Vue aérienne des périmètres du secteur d'étude (trait rouge) et du PLQ (traitillé rouge), source SITG – ortho photo 2025*

La révision du PLQ N° 29773 en vigueur sur le périmètre s'inscrit dans la suite de la déclaration d'urgence climatique cantonale de 2019. L'accompagnement actif de la transition climatique, énergétique et sociétale est devenu un objectif commun dans tous les domaines d'activités de l'État, et particulièrement dans l'aménagement du territoire, où plusieurs politiques publiques doivent être mises en œuvre de manière conjointe. De nombreuses planifications entrées en vigueur préalablement à la déclaration d'urgence ont alors été revues pour assurer leur contribution à l'objectif commun de réduire drastiquement les émissions de $CO_2$ d'ici 2030 pour atteindre la neutralité carbone en 2050.

De grandes qualités paysagères et une certaine prédominance de la nature caractérisent actuellement le site. Bordé d'un côté par le majestueux alignement de micocouliers qu'arbore l'avenue du Bouchet et de l'autre par le plan de site « Le Mervelet », le périmètre d'étude s'inscrit au cœur d'un quartier de villas vert et richement planté. La préservation de cette identité, tout en répondant aux attentes de densification, est une ligne directrice du projet qui doit se faire avec le concours des riverains et des professionnels impliqués dans la démarche participative du présent PLQ.

Situé à mi-chemin entre le parc du chemin des Crêts et le parc des Franchises, le site s'inscrit sur une transversale connectée à des axes forts de mobilité et de transports publics qui participent à une limitation de l'usage des transports individuels motorisés. La conception de ce nouveau quartier prend la mesure du défi climatique en réduisant la présence de la voiture afin de réduire l'impact des parkings pour préserver les surfaces de pleine terre, essentielles à la végétation et à la thermorégulation. Elle peut toutefois s'appuyer sur le fort potentiel paysager du site du Mervelet, qui comprend de nombreux arbres de valeur et se situe à proximité de secteurs protégés par un plan de site. L'orthophoto sur le site du système d'information du territoire à Genève (SITG) révèle une végétation abondante, malgré la proximité d'un axe très urbain. On remarque également la présence de grands parcs à proximité, renforçant l'attrait naturel de la zone.

Les qualités spatiales du périmètre du PLQ résident dans l'hétérogénéité des plantations agrémentant les jardins des villas. Pour faire perdurer ce caractère singulier, l'implantation des nouveaux bâtiments devra s'insérer en respectant certains éléments qui font l'essence de ce lieu - une haie vive, un arbre majeur, un fruitier – en tirer parti et les préserver pour offrir un lieu de vie riche en biodiversité, tel un îlot-jardin favorisant la réduction des îlots de chaleur et accueillant des nouveaux habitants dans un cadre paysager agréable.



*Avenue du Bouchet*



*Villa côté Avenue du Bouchet*



*Villa côté Avenue du Bouchet*



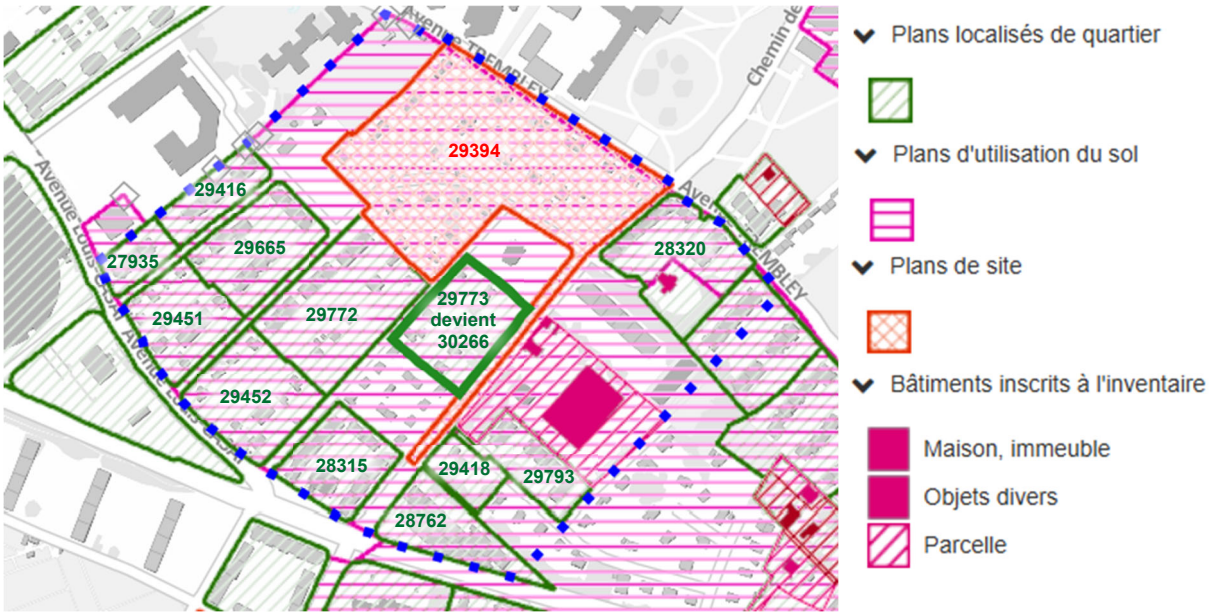
*Jardin des villas*



*Jardin des villas*

Dans un secteur élargi compris entre l'avenue Louis-Casaï au sud, l'avenue Trembley au nord et l'avenue du Bouchet à l'est, le Conseil d'Etat a adopté entre 1989 et 2013 huit PLQ qui ont transformé un tissu initialement composé de villas en un quartier de ville. Le plan de site (PS) N° 29394 jouxtant ces PLQ, adopté par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007, assure une préservation du patrimoine bâti et paysager au sein du quartier. Ces différentes planifications de détail se superposent au plan d'utilisation du sol (PUS) de la ville de Genève, dont le but est de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations.

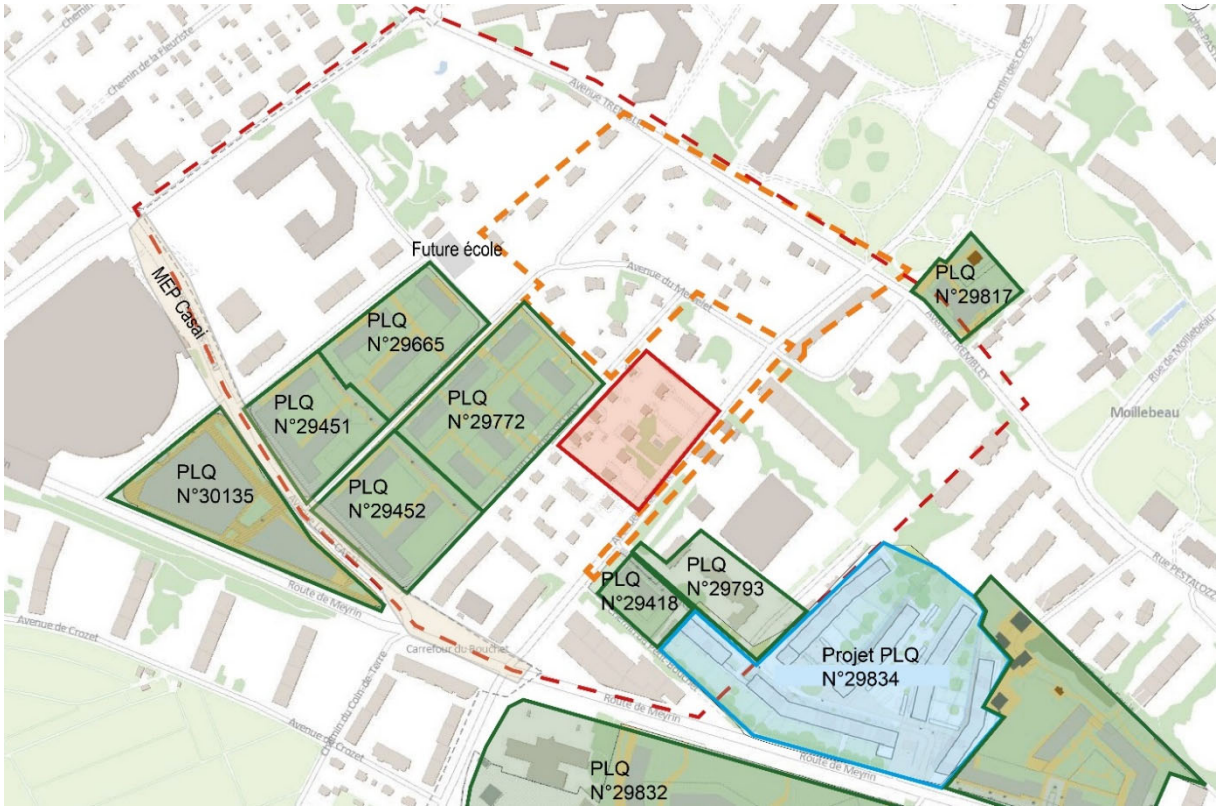
De l'autre côté de l'avenue du Bouchet se trouvent les bâtiments inscrits à l'inventaire cités plus haut (cf. 2.2 ci-dessus).




*Périmètre du secteur d'étude (pointillé bleu), comprenant les 8 PLQ et le PS superposés au PUS, ainsi que représentation des bâtiments inscrits à l'inventaire – source : SITG 2025*

La réalisation de plusieurs PLQ déjà adoptés par le Conseil d'Etat mais aussi en cours d'élaboration contribuent au renouvellement urbain du secteur. Il s'agit des PLQ suivants, listés dans un ordre d'ouest en est :

- N° 30135, situé entre l'avenue Louis-Casaï, la route de Meyrin, la rue des Cornettes-de-Bise et le carrefour du Bouchet, sur le territoire de la commune de Vernier, adopté le 24 juin 2020 ;
- N° 29451, situé à l'avenue Louis-Casaï, à l'avenue de Joli-Mont et à l'avenue de Riant-Parc, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, adopté le 28 mars 2007 ;
- N° 29665, situé entre l'avenue de Joli-Mont et l'avenue de Riant-Parc, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, adopté le 14 janvier 2009 ;
- N° 29452, situé à l'avenue Louis-Casaï, à l'avenue de Riant-Par cet au chemin Charles-Georg, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, adopté le 28 mars 2007 ;
- N° 29772, situé avenue de Riant-Parc et chemin Charles-Georg, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, adopté le 21 août 2013 ;
- N° 29950, situé entre la route de Meyrin, à la rue Edouard-Rod, la route des Franchises et l'avenue Edmond-Vaucher, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, adopté le 2 septembre 2015 ;
- N° 29418, situé rue du Dr-Jean-Louis Prévost, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, adopté le 22 mars 2006 ;
- N° 29793, situé rue du Dr-Jean-Louis Prévost, adopté le 2 mai 2012 ;
- N° 29817, situé à l'angle de l'avenue Trembley et de la promenade des Crêts, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, adopté le 27 mai 2015 ;
- N° 29832, situé entre la route de Meyrin et l'avenue de la Forêt, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, adopté le 27 avril 2016 ;
- N° 29834, situé à la route de Meyrin, en projet.

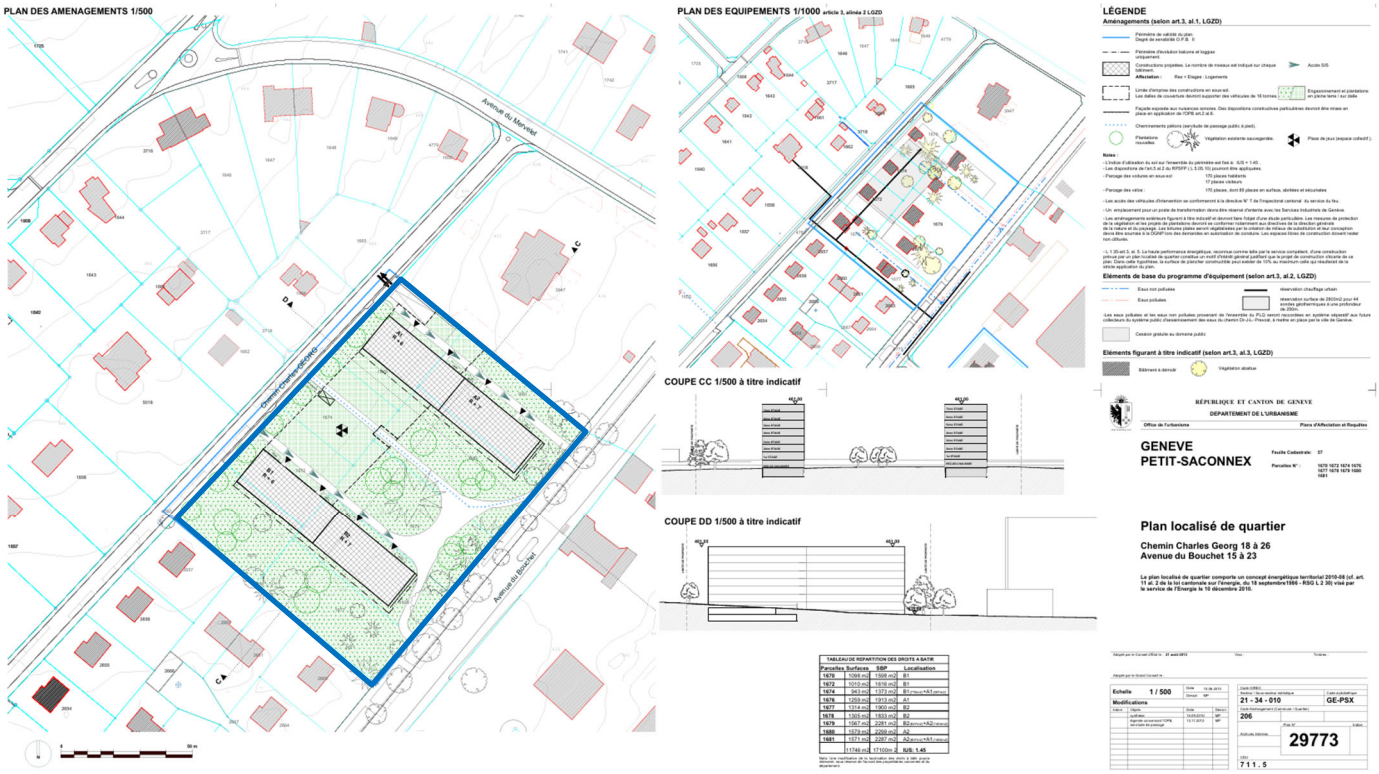



*Les PLQ voisins – source SITG 2025*

Le plan de site N° 29394 adopté en 2007 et contigu au PLQ N° 29773 prévoit notamment la sauvegarde des arbres le long de l'avenue du Bouchet.

Le PLQ N° 29773, sis chemin Charles-Georg 18 à 26 et avenue du Bouchet 15 à 23, adopté par le Conseil d'Etat le 21 août 2013 n'a pas été mis en œuvre. Il prévoyait la réalisation d'environ 180

logements (SBP de 17'100 m$^2$ selon le tableau de répartition des droits à bâtir) répartis dans quatre bâtiments formant deux barres perpendiculaires à l'avenue du Bouchet, de gabarits R+6 et R+7, représentant un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,45. Un parking souterrain de 187 places, accessible depuis le chemin Charles-Georg était également prévu.




*Plan du PLQ N°29773*

## 2.3 Planifications directrices

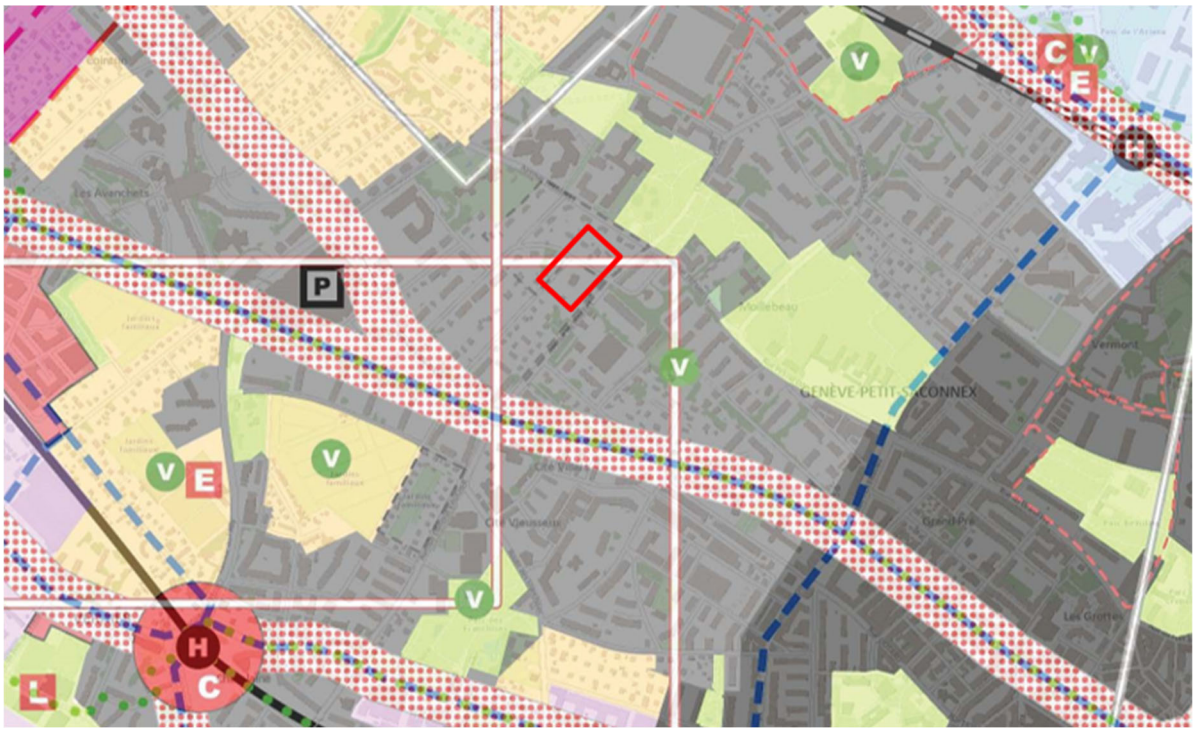
### 2.3.1 Planification cantonale

Le présent PLQ, d'une superficie de 11’769 m$^2$, est conforme aux objectifs du 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 trois 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 mis à jour répertorie le périmètre en tant qu’objet de « *densification différenciée de la couronne urbaine* » et renvoie à la fiche de mesures A02 intitulée « *Poursuivre la densification de la couronne urbaine* », dont les objectifs sont les suivants :

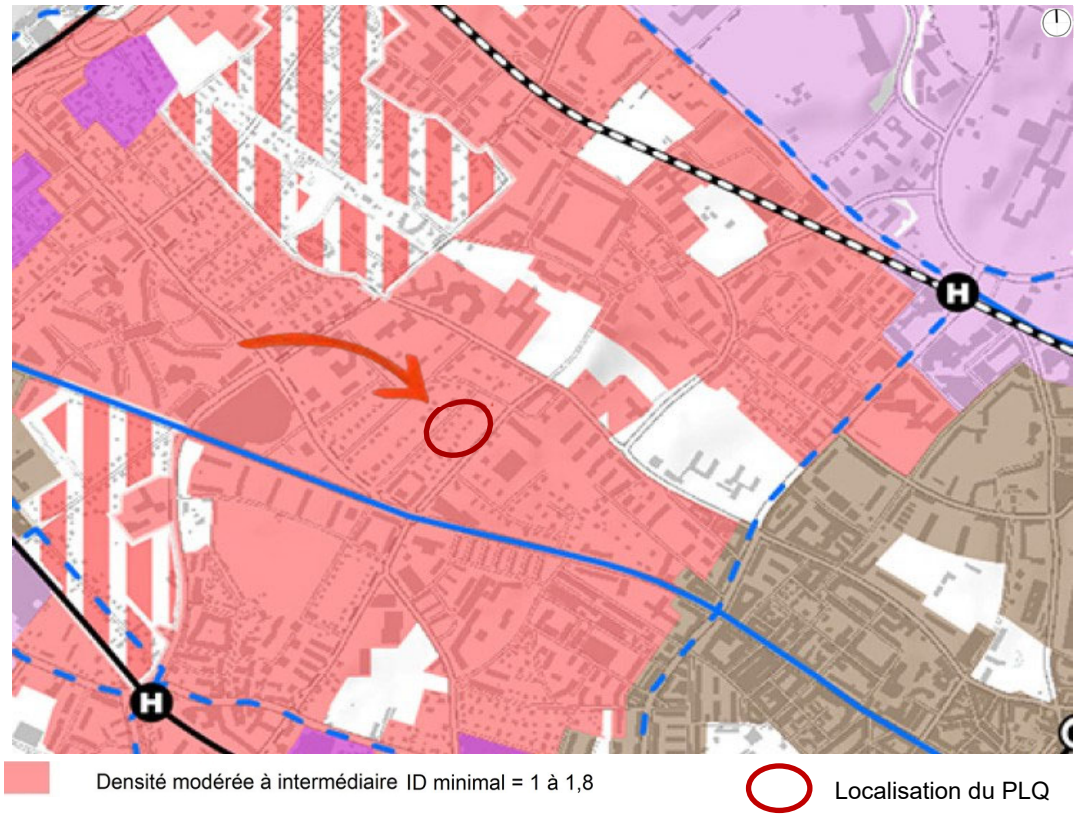
- Densification de secteurs déjà bâtis, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol.
- Développement de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.
- Forte augmentation du parc de logements, notamment ceux à caractère social.
- Création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales, sanitaires et environnementales.
- Amélioration des qualités environnementales des quartiers.
- Réalisation de quartiers denses dans des secteurs très bien ou bien desservis par les transports publics.
- Diminution des atteintes à l’environnement et à l’agriculture induites par l'étalement urbain.

Le périmètre du PLQ se situe également à proximité de l'avenue Louis-Casaï, considérée comme un axe structurant, qui fait l'objet d'un projet de requalification comme liaison structurante paysagère de mobilité douce et devrait accueillir un tram dans le futur.




*Extrait de la carte de synthèse du PDCn 2030 et périmètre du PLQ (en rouge)*

La carte n° 1 des principes de densification, annexe aux fiches A01 à A08 prévoit, pour le périmètre, une densité modérée à intermédiaire, avec un indice de densité (ID) minimal de 1 à 1.8, 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).



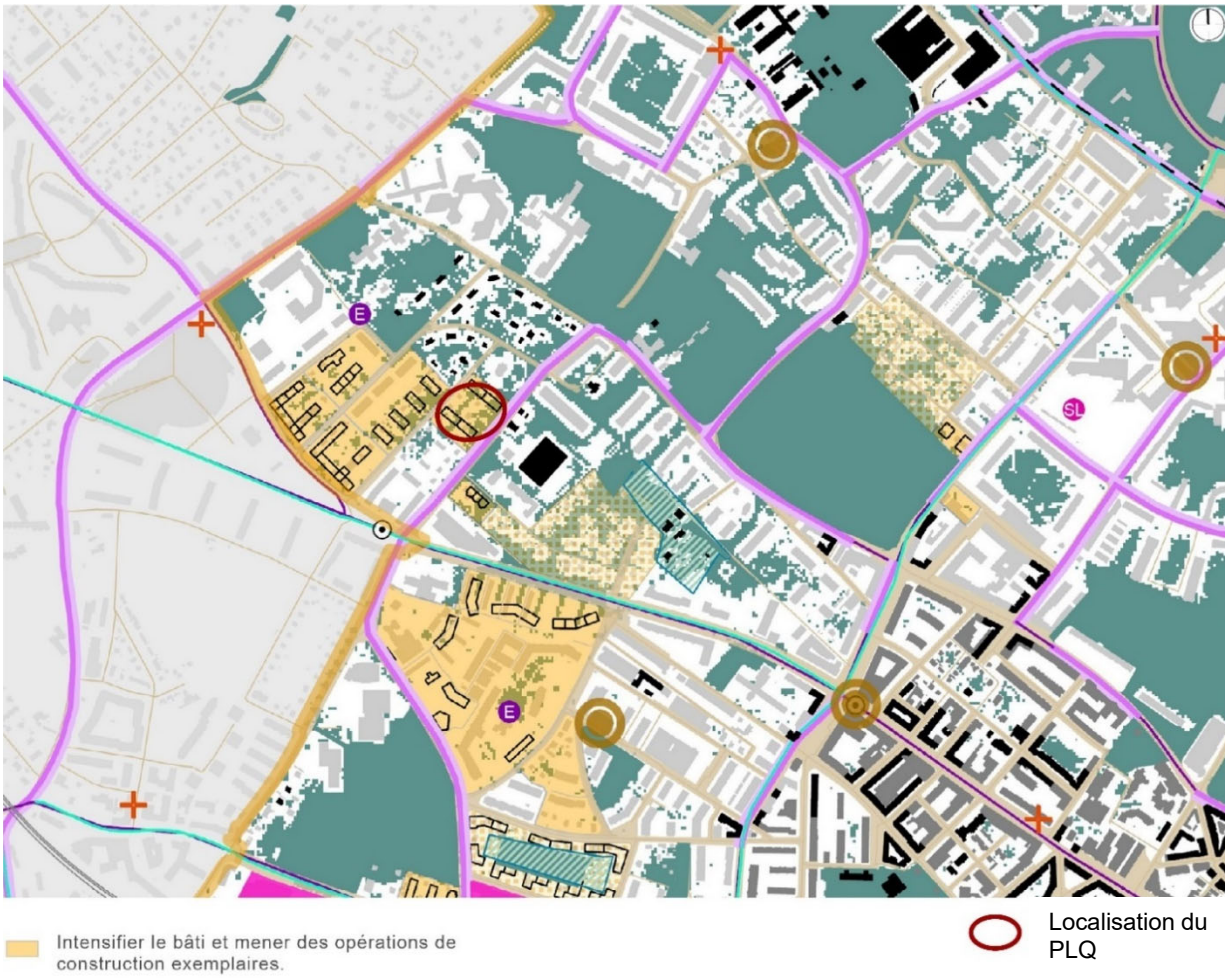

*Extrait de la carte n° 1 - Principes de densification du PDCn 2030, annexe aux fiches A01 à A08*

## 2.3.2 Planification communale

*Plan directeur communal*

Le Plan directeur communal (PDCom) de Genève de 2ème génération « Genève 2040 », adopté par son Conseil municipal le 4 février 2025 et approuvé par le Conseil d'Etat le 11 juin 2025, identifie le périmètre comme propice à « intensifier le bâti menant des opérations de construction exemplaires mais aussi maintenir et développer des lieux productifs et créatifs dans des programmes mixtes » et à « préserver et renforcer les parcs, cimetières, forêts, berges, espaces interstitiels végétalisés etc. ».

Le présent PLQ est conforme au PDCom précité, dans la mesure où le projet propose des logements et des activités, mais aussi une crèche, un espace jeunesse et un grand espace majoritairement végétal.




*Plan directeur communal Genève 2040 – plan de synthèse, en marron périmètre indicatif du PLQ*

*Plan d'utilisation du sol*

Le plan d'utilisation du sol (PUS) de la Ville de Genève s'applique à toute demande d'autorisation de construire, sauf en zone villas ou en zone industrielle. Il impose aux constructeurs de réserver une part de logements pour toute nouvelle surface de plancher, qu'il s'agisse d'un bâtiment neuf ou d'un agrandissement. Il prévoit aussi des espaces verts lors de réalisations immobilières sur des terrains de plus de 1000 m$^2$. Le PUS oblige à créer et à maintenir des activités ouvertes au public dans les rez-de-chaussée en bordure de rue.

Le périmètre du PLQ étant en secteur 3 (orange clair), des activités peuvent être autorisées pour autant que 80% au moins des surfaces brutes de plancher supplémentaires soient affectées au logement. Le PLQ est donc conforme au PUS, dans la mesure où les 16'655 m$^2$ de SBP de logements représentent une part de 91% de logements et les 9% restants des

activités. 80% de nouvelles SBP sont donc bien affectées au logement.




*Extrait du PUS de la ville de Genève avec l'ellipse en marron la localisation du PLQ*

# 3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

## 3.1 La chronologie des études

### 3.1.1 Étude urbaine et sociale sur le quartier du Mervelet

En 2021, l'OU a confié un mandat pour réaliser une étude urbaine et sociale sur le quartier du Mervelet, réunissant une équipe de mandataires composée des professeurs Laurent Matthey de l'université de Genève et Jacques Levy de l'EPFL. Cette étude s'est appuyée sur une diversité d'approches mêlant cartographies, "focus groups", récits de projets et de vie, parcours commentés, diagnostics produits par des étudiants et concours de photographies (avec exposition et discussion dans le cadre du festival Explore).

D'une manière générale, cette étude a permis de mettre en évidence que la planification urbaine du secteur du Mervelet n'avait que très peu intégré les enjeux liés à la cohésion sociale, à la santé des habitants, ainsi qu'à leur épanouissement social et culturel. Les conditions de la planification des équipements socio-culturels (maisons de quartier, salles associatives), ainsi que les espaces propices au lien social et à l'appropriation du quartier (espaces publics, espaces communs) ne sont souvent pas réunies, ayant pour conséquence une intégration plus difficile des nouveaux habitants au sein des quartiers.

Cette absence de lieux propres à soutenir un renouvellement du lien social est renforcée par

le pouvoir d'attraction de Balexert, qui tend *« à polariser tous les flux et à empêcher le développement de commerces et de lieux de rencontre plus "locaux" ».*

Les mandataires ont mis en évidence plusieurs faiblesses relevant de la planification de ce site. Parmi celles-ci figurent la disparition des sociabilités de voisinage de la zone villas, ainsi que l'absence de réflexion préalable sur le type d'urbanité recherché et sur l'homogénéité des morphologies urbaines, ce qui ne permet pas de répondre à la diversité des usages.

À titre de recommandations, l'étude propose d'axer le projet sur la priorité donnée à l'espace public. Cela implique la possibilité d'établir un plan directeur des rez-de-chaussée dédiés aux lieux de vie collective, le lancement d'un forum citoyen, ou encore la poursuite du processus de concertation sur le modèle de celui organisé en 2017 sur le périmètre du Coin-de-Terre.

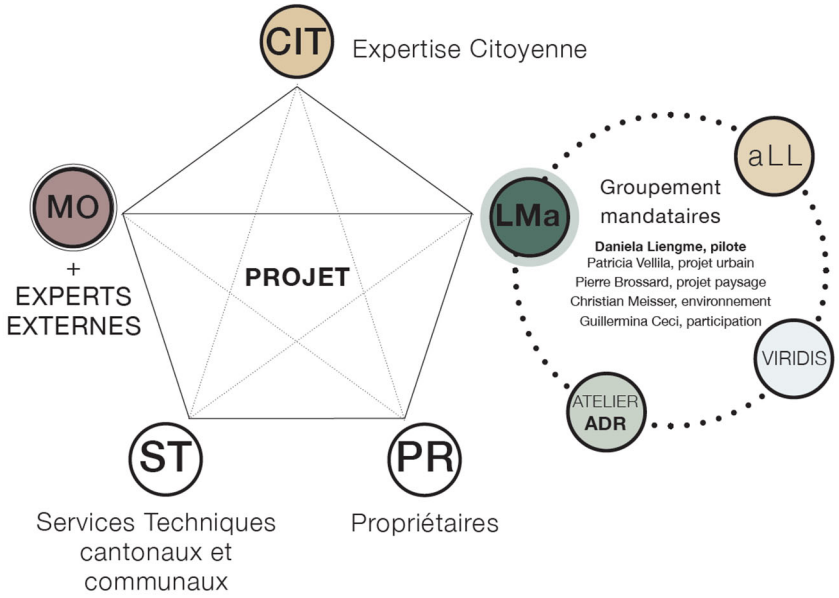
### 3.1.2 Avant-projet de PLQ

Entre 2024 et 2025, l'OU a mis en place sa démarche de projet pour donner suite à la décision de revoir ce PLQ, ayant comme objectifs de maintenir tous les arbres remarquables, de garantir une quantité similaire de droits à bâtir et de trouver une morphologie urbaine compatible avec la structure du site tout en ouvrant le projet au dialogue avec la population.

La gouvernance s'est organisée par groupes de travail autour du projet :

- un groupement de mandataires rejoignant compétences en architecture, urbanisme, participation, paysage et environnement ;
- un groupe de projet avec les propriétaires concernés, l'OU et le service d'urbanisme de la Ville de Genève ;
- un groupe de suivi composé de l'OU et des services techniques de l'Etat suivants : l'OPS, l'OCAN, l'OCT, le service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA), l'OCLPF ainsi que des services sociaux de la Ville de Genève ;
- deux experts externes en architecture, urbanisme et paysage ;
- un groupe d'expertise citoyenne, mobilisé à trois reprises afin d'intégrer les savoirs d'usage et les attentes de la population le plus en amont possible du processus d'avant- projet.

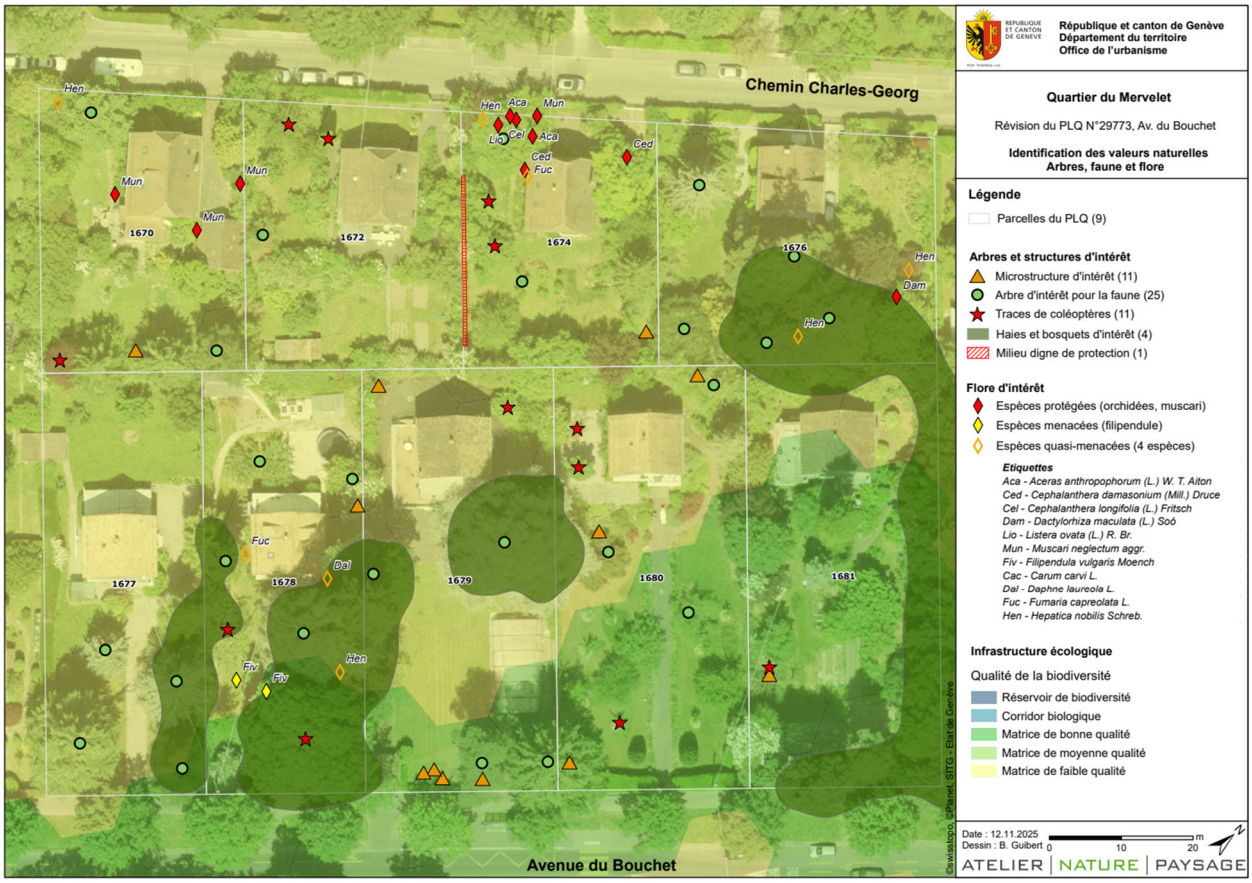
*Organigramme de gouvernance du projet, intégrant expertise citoyenne et experts externes*




Le bureau LMA (Liengme Mechkat architectes) a remporté le mandat pour organiser cette révision du PLQ avec ADR (Atelier Descombes Rampini) pour le paysage, aLL (Atelier des Lieux et des Liens) pour la concertation et le bureau Viridis pour l'environnement.

### 3.1.3 Inventaires floristiques et faunistiques

En parallèle du travail d'avant-projet, des études complémentaires ont été menées sur la faune et la flore. Deux rapports de biodiversité, intitulés « Inventaires floristiques et faunistiques » (réalisés par le bureau ATNP (Atelier Nature et Paysage) ont été effectués, nécessitant des relevés sur le site en octobre 2024 et novembre 2025 et aboutissant à la synthèse ci-dessous. Plusieurs recommandations générales ont été formulées pour la diversité des espaces verts, la flore herbacée et les milieux, les strates arbustives et arborées, l'éclairage, l'eau et le déplacement des espèces. Elles se retrouvent dans la charte des aménagements extérieurs qui accompagne le présent PLQ.




*Synthèse des inventaires floristiques et faunistiques novembre 2025*

### 3.1.4 Étude pour la localisation de la crèche

En parallèle au travail d'avant-projet, une étude spécifique a été réalisée par le bureau d'architectes en vue de définir la localisation optimale pour la crèche en tant que programme aux enjeux très spécifiques. Plusieurs variantes ont été étudiées, dont l'une présentait la crèche isolée sur deux niveaux, sur la parcelle n° 1676 et l'autre intégrait la crèche au rez-de-chaussée d'un bâtiment sur deux niveaux (rez inférieur et rez supérieur), sur la parcelle n° 1670. Le groupe de pilotage du projet a choisi de prévoir la crèche dans le rez-de-chaussée du bâtiment A projeté dans le périmètre du présent PLQ, permettant ainsi une meilleure qualité des espaces libres et l'intégration avec les morphologies du site.




*Variantes explorées pour une crèche dans un seul bâtiment et dans les rez-de-chaussée, 2025*

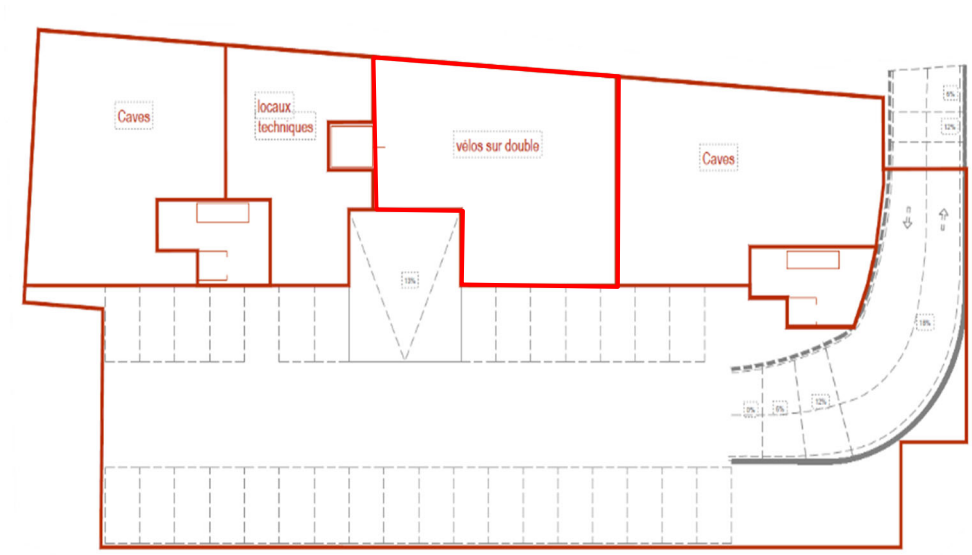
### 3.1.5 Étude de mobilité

Afin d'évaluer l'impact du nouveau projet dans le quartier, une étude mobilité a été initiée en décembre 2025 par le bureau RR&A et a été finalisée en mars 2026.

L'étude a confirmé la localisation des places de stationnement, en particulier pour les 529 places de stationnement vélos réparties sur le périmètre du PLQ à raison de 100 en surface à proximité immédiate des entrées d'immeubles, 148 dans les rez-de-chaussée des bâtiments et 281 en sous-sol.

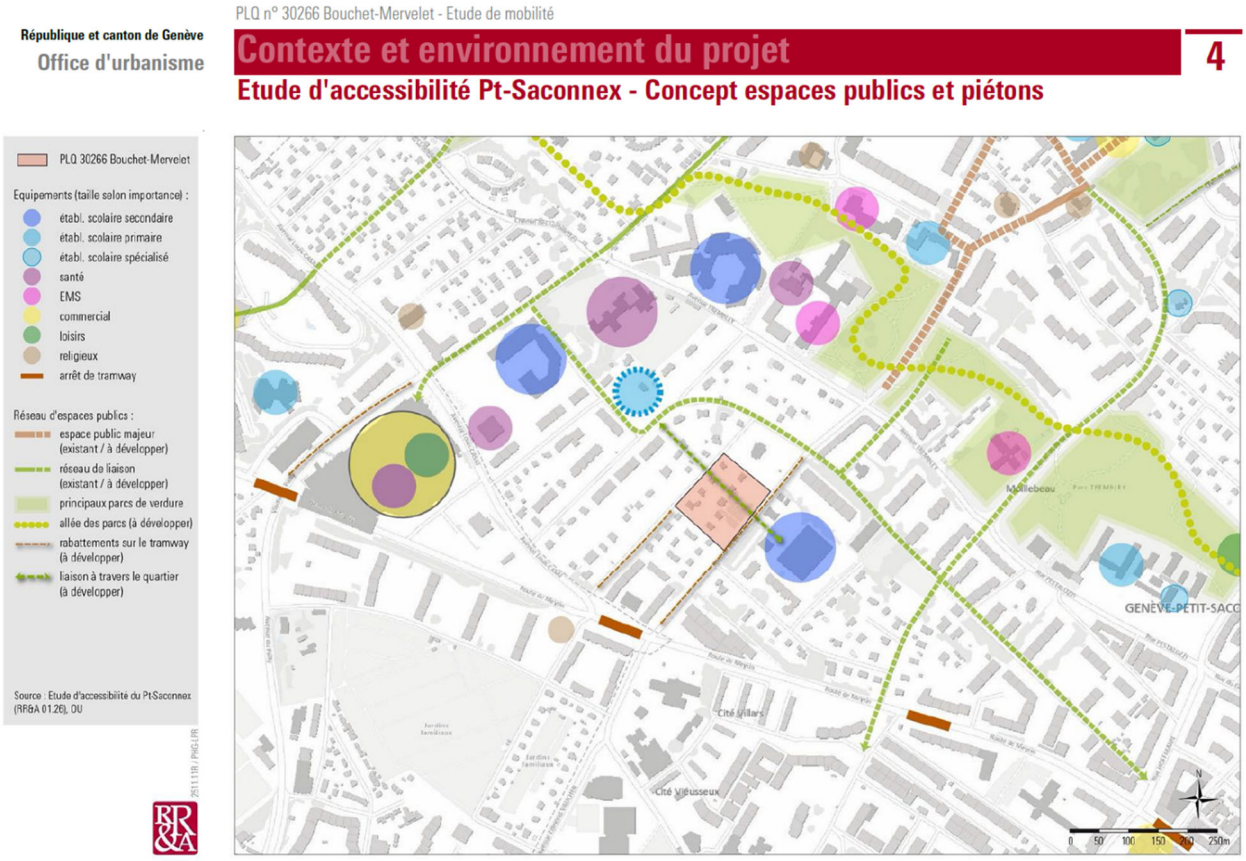


*Localisation des places vélos aux rez-de-chaussée des immeubles (pourtour rouge)*




*Localisation des places vélos au sous-sol (-1) des bâtiments A et B*

Concernant la mobilité douce, un concept des espaces publics et piétons a été élaboré dans le cadre de l'étude mobilité 2025. Il identifie et met en réseau les différents équipements du quartier via des cheminements de mobilité douce. Il s'agira donc, sur cette base, de mettre en œuvre les accès aux équipements publics et aux activités.



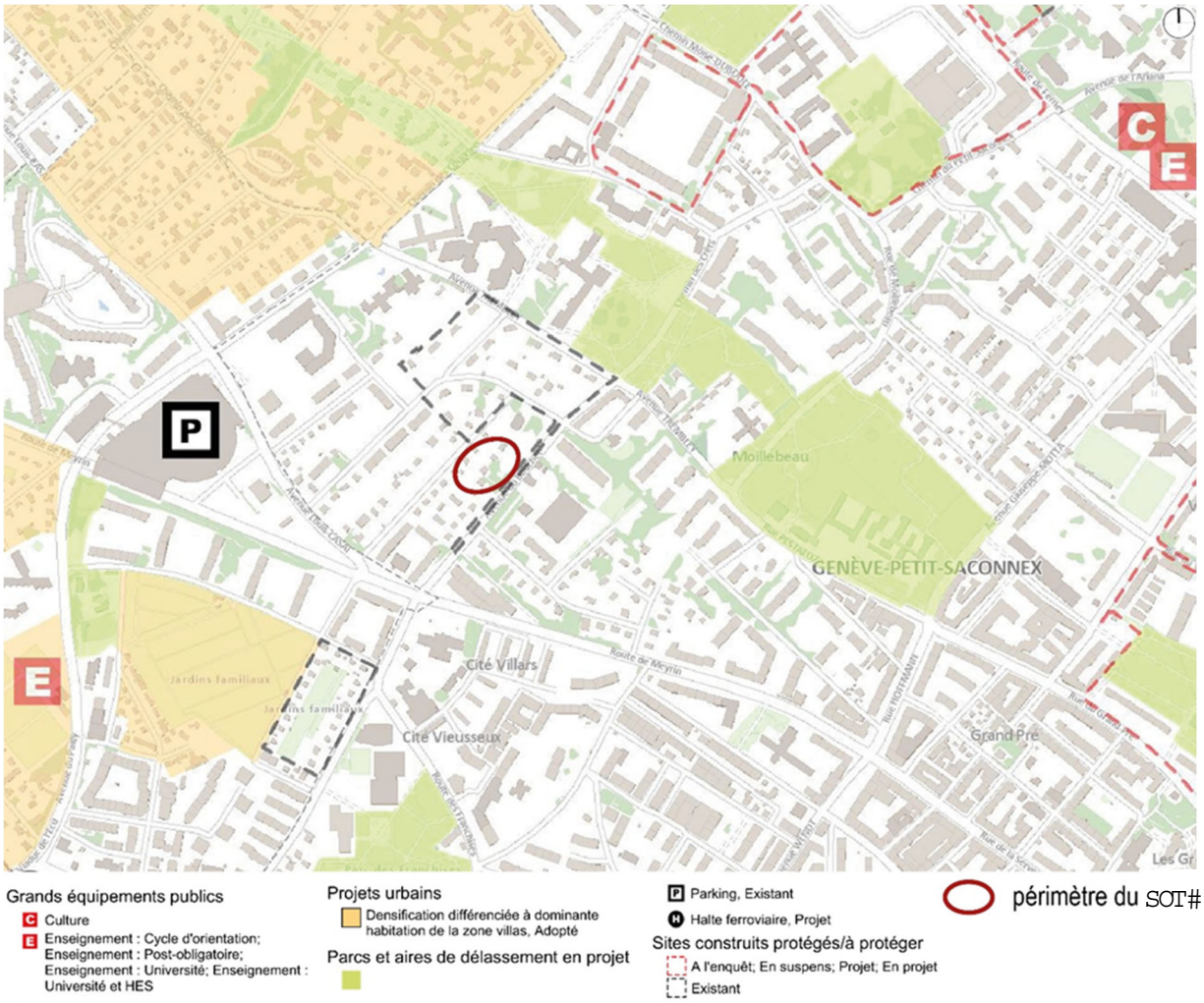

*Extrait de l'étude mobilité, 2025, bureau d'ingénieur mobilité (RR&A)*

Il ressort de cette étude mobilité que l'influence du trafic généré par le PLQ sur la capacité des carrefours reste très marginale et n'impactera en rien la capacité actuelle des carrefours. Le trafic généré par le projet sera donc tout à fait absorbable sans mesure particulière par le réseau routier existant et planifié.

## 3.2 Le diagnostic

### 3.2.1 Le contexte urbain et son évolution

Le quartier du Mervelet occupe une position stratégique dans la ville, grâce à une bonne connexion au réseau de transports publics et aux équipements de proximité (cf. 2.2. ci-dessus). Les équipements situés à proximité du PLQ sont nombreux et variés, offrant de véritables commodités et des possibilités de connexion. Les PLQ adoptés aux alentours ainsi que le plan de site voisin N° 29394 et les concours qui ont eu lieu témoignent du développement du secteur dans son entier.




*Plan SITG avec les planifications urbaines et les grands équipements publics et en marron localisation du PLQ*

### 3.2.2 Le contexte foncier

Le périmètre du PLQ comprend les 9 parcelles privées suivantes : n$^{os}$ 1670, 1672, 1674, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680 et 1681.

Trois parcelles (n$^{os}$ 1674, 1677 et 1678) sont aux mains des développeurs et le propriétaire de la parcelle n° 1679 est également favorable au développement. Ces parcelles étant adjacentes, cette portion de périmètre peut faire l'objet d'une première phase de développement. Le projet pour l'ensemble du périmètre devra tenir compte de l'état du foncier. En effet, le développement du projet ne se fera pas forcément en une étape, il faudra donc étudier les meilleures combinaisons possibles pour le démarrage de certains bâtiments sur des parcelles voisines, pour lesquelles le propriétaire est favorable au développement.

La livraison des bâtiments du PLQ est prévue par secteurs, selon les quatre phases suivantes : Phase 1 : Parcelles maitrisées (parcelles n°$^{s}$ 1674, 1677, 1678 et 1679), premier secteur développé, **horizon 2030** ;

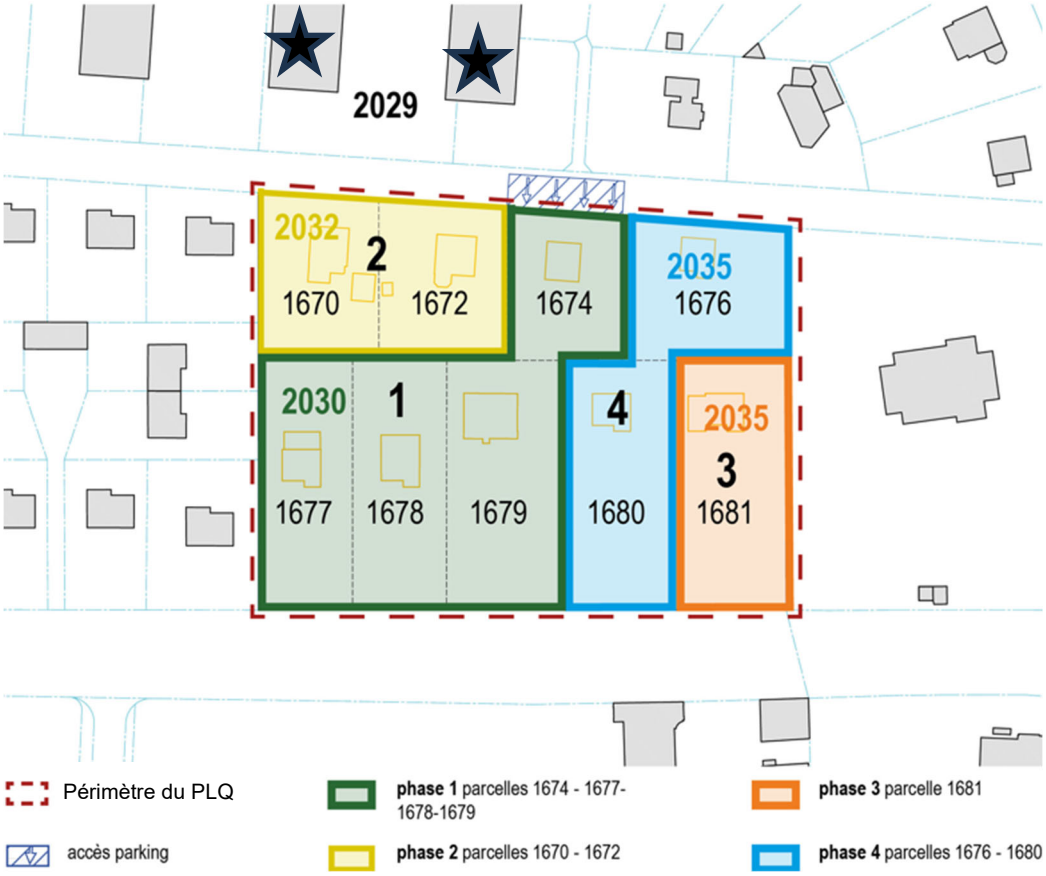
Phase 2 : Secteur développé en deuxième temps, **horizon 2032,** si le propriétaire de la parcelle N° 1672 est partant ;

Phase 3 : Propriétaire de la parcelle n° 1681 dont la villa maintenue dans son gabarit et son implantation accueillera un équipement public communal pour l'accueil des adolescents (espace jeunesse) a un intérêt mineur au développement, **horizon 2035** ;

Phase 4 : Propriétaires des parcelles n° 1676 et 1680 opposés au développement, **horizon post-2035**.

Au sein du PLQ N° 29772 voisin en vigueur au nord du chemin Charles-Georg, deux bâtiments

seront prochainement construits (à l'emplacement des étoiles noires) pour être livrés à l'horizon 2029. Toutes ces années sont des projections.




*Plan de phasage selon la disponibilité du foncier, traitillé rouge : périmètre du PLQ et l'accès schématique au parking souterrain.*

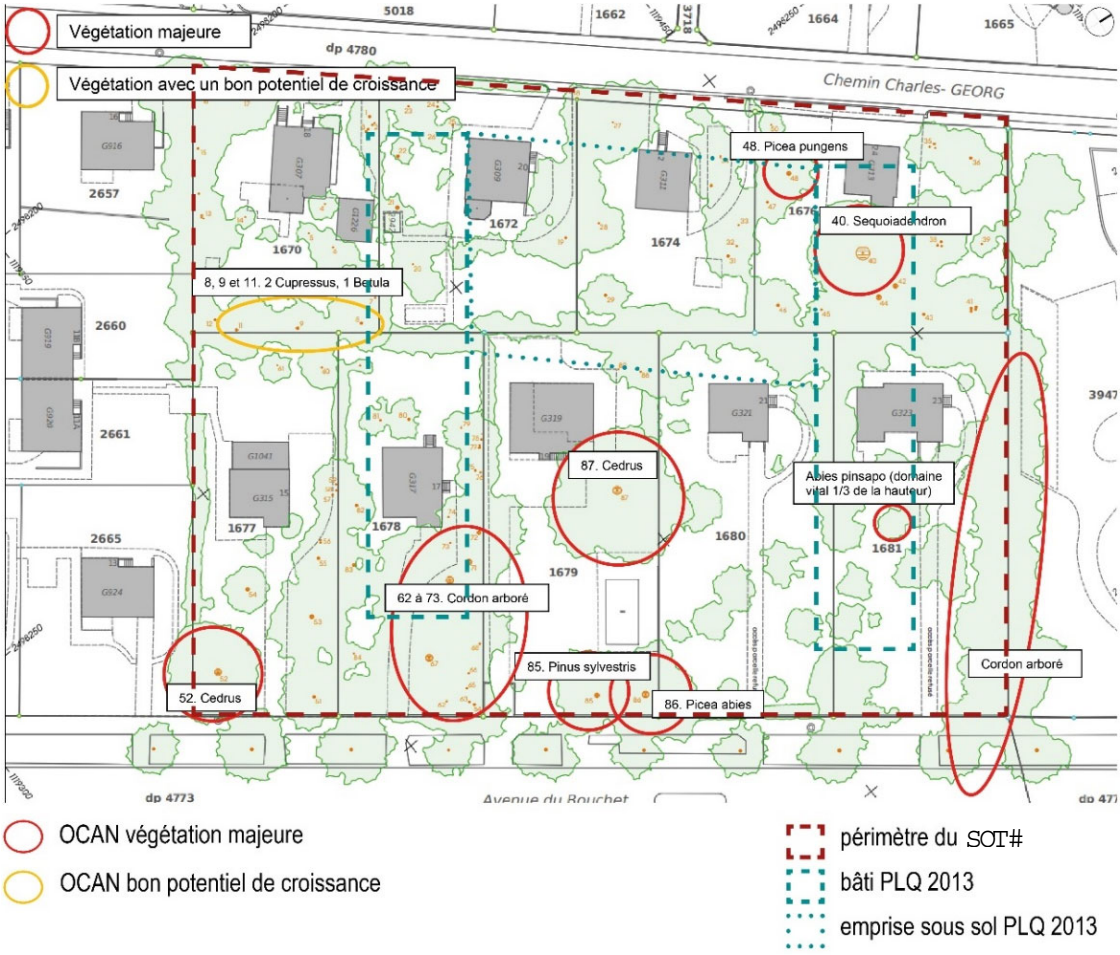
### 3.2.3 La structure paysagère et la végétation

De grandes qualités paysagères et une certaine prédominance végétale caractérisent actuellement le site. Bordé d'un côté par le majestueux alignement d'érables sycomores qu'arbore l'avenue du Bouchet, et de l'autre par les jardins du plan de site N° 29394, le périmètre d'étude s'inscrit au cœur d'un quartier de villas vert et richement planté.

La qualité spatiale de ce site réside dans l'hétérogénéité des plantations agrémentant les jardins des villas. Pour faire perdurer ce caractère singulier, l'implantation des nouveaux bâtiments s'attachera à repérer les éléments emblématiques qui font l'essence du lieu et à les préserver autant que possible.

L'objectif de densification est de concevoir une pièce urbaine résiliente intégrant la biodiversité, la gestion des eaux pluviales, la réduction des îlots de chaleur et l'accueil des nouveaux habitants dans un cadre paysager préservé en limitant les superpositions d'usages et ainsi l'impact des pratiques humaines sur les espaces naturels.

Une réévaluation des éléments naturels présents sur le périmètre du PLQ a été réalisée en 2024 par l'OCAN pour déterminer la valeur naturelle du site, laquelle entre en conflit avec l'implantation du bâti projeté par le PLQ N° 29773 de 2013 que le présent PLQ abroge et remplace. Si le PLQ de 2013 avait été réalisé, il aurait entraîné la destruction d'une partie des arbres majeurs ou ayant un bon potentiel de croissance. Tel n'est pas le cas du présent PLQ.




*Recensement de la végétation réalisé par l'OCAN*

L'OCAN a relevé la présence d'un sapin d'Andalousie (Abies pinsapo) sur la parcelle n° 1681, présentant un très bon potentiel de développement. La sauvegarde des arbres et de la végétation représente pour le présent PLQ un véritable point de départ, permettant de repenser le rapport entre le bâti et le paysage.




*Identification de la végétation à conserver*

En novembre 2024, l'OCAN a livré son diagnostic et donné les consignes suivantes :

- Les arbres du plan de site sur l'avenue du Bouchet peuvent être remplacés si leur état sanitaire est mauvais, tout en maintenant l'alignement sur l'avenue du Bouchet.
- Trois arbres (tilleul, cèdre, érable champêtre) ont été identifiés comme importants à conserver. Ce sont des arbres à potentiel de conservation.
- Les arbres identifiés comme « végétation majeure » doivent être préservés.
- Les arbres « à bon potentiel de croissance » peuvent éventuellement faire l'objet d'un abattage, mais doivent être compensés.
- Un milieu « digne de protection » (aegopodion) a été identifié. Toutefois vu sa très faible étendue, les espèces présentes ainsi que la localisation en bordure d'un foyer de ronce exotique envahissante (Ronce d'Arménie - Rubus armeniacus Focke) ne le rendent pas pertinent en matière de conservation. Cependant il convient de reproduire les conditions idéales au développement d'un milieu similaire (ourlet nitrophile mésophile) dans les deux couloirs nord et sud prévus par le PLQ et de privilégier de la végétation indigène uniquement dans ces secteurs.
- Des espèces protégées d'orchidées ont été identifiées. Il faut prévoir la transplantation des orchidées concernées.
- Une nouvelle directive sur le domaine vital des arbres, liée au règlement sur la conservation de la végétation arborée est en cours d'élaboration. Dans l'intervalle, il faut suivre les règles actuelles.
- La pleine terre doit être maximisée dans le PLQ selon les recommandations figurant dans les documents « Nature en ville » de l'OCAN.

Concernant la biodiversité, le périmètre considéré n'est pas constitutif d'un biotope d'importance nationale ou cantonale au sens du droit fédéral. Néanmoins, afin de favoriser au maximum la biodiversité, une attention particulière est portée à la flore et à la faune existantes dans le cadre de l'aménagement des espaces libres du PLQ. L'arborisation existante en bon état sanitaire est, par principe, maintenue. Le projet prévoit de la compléter et de compenser les abattages indispensables à la réalisation des nouvelles constructions sur le périmètre du PLQ. Ces abattages seront par conséquent limités au strict nécessaire.

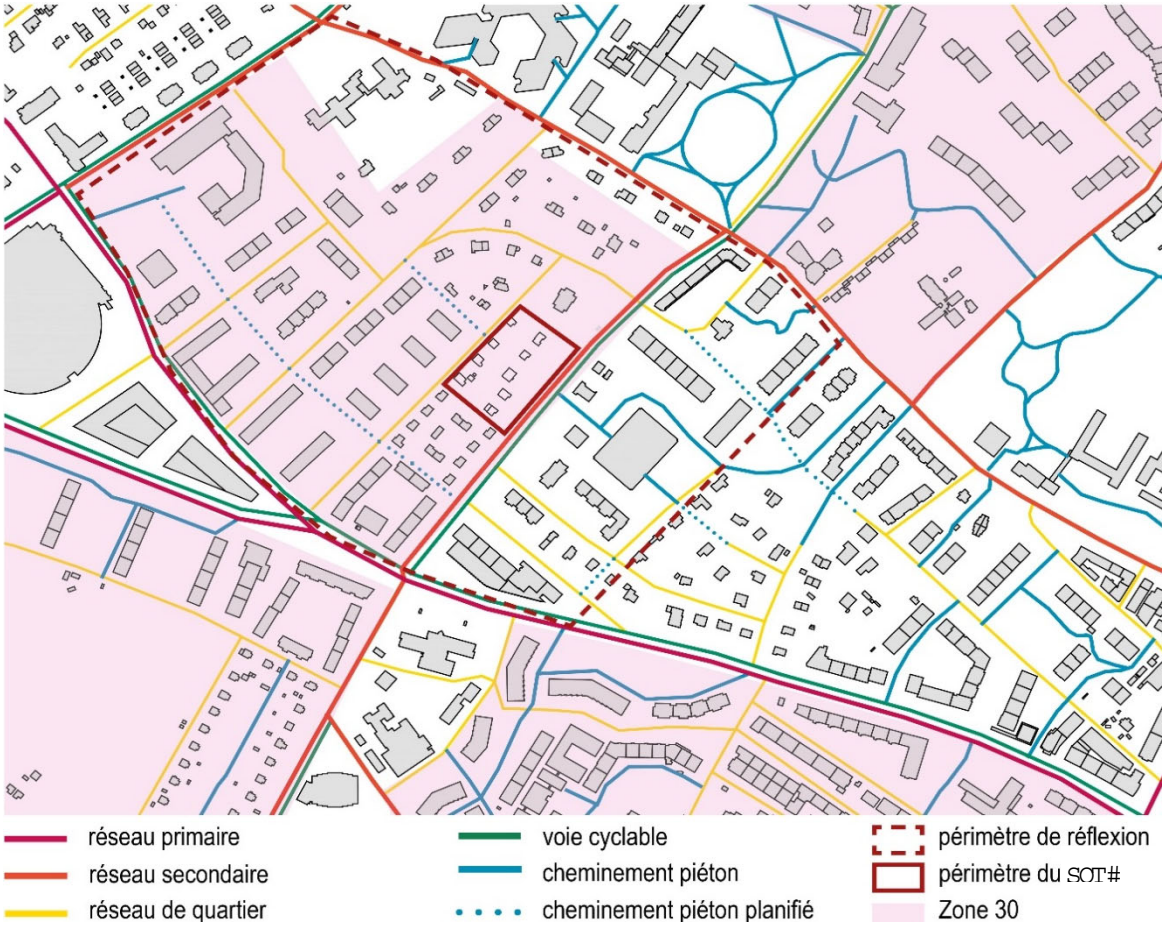
Par ailleurs, des mesures pour les phases de chantier seront prises afin de protéger l'arborisation existante maintenue. Il est également prévu d'installer des aménagements favorables à la petite faune afin d'aider les animaux déjà présents sur le site à y rester.

Des inventaires floristiques et faunistiques ont été effectués en 2025, recommandant des mesures à prendre sur le périmètre pour améliorer les conditions de la faune et de la flore. Ses recommandations ont été reprises dans le plan des aménagements extérieurs et dans les éléments impératifs de la charte des aménagements extérieurs accompagnant le PLQ.

### 3.2.4 Accessibilité et mobilité

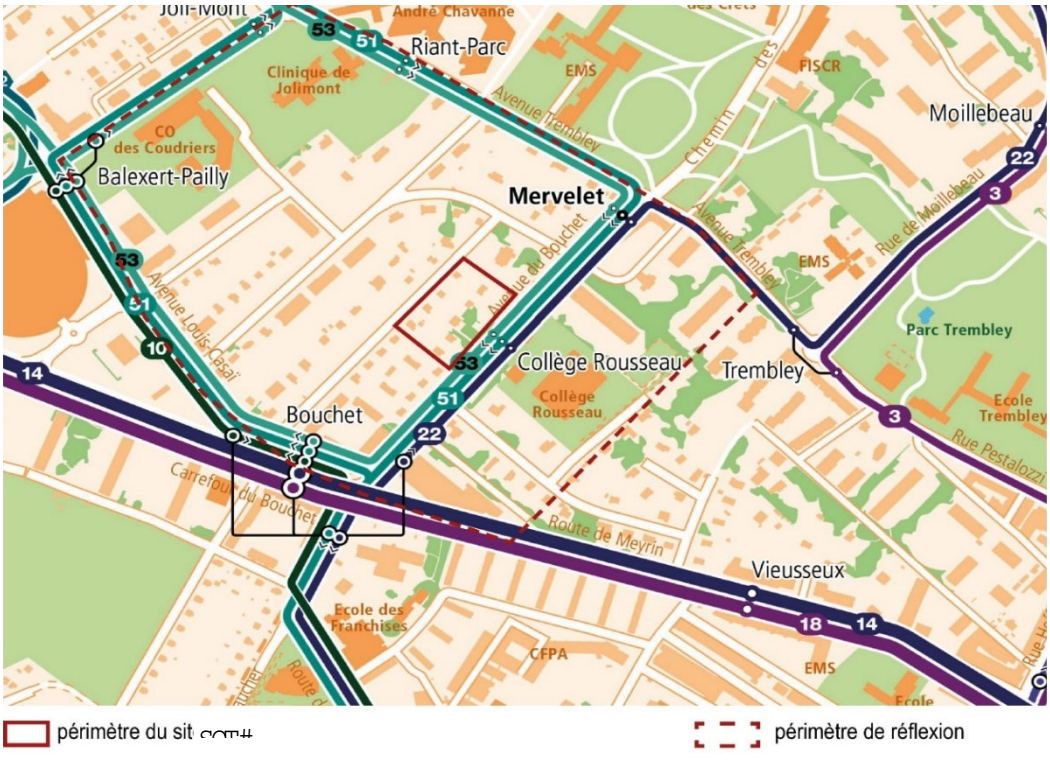
Le PLQ se situe entre un axe de quartier côté chemin Charles-Georg et un axe du réseau secondaire très emprunté côté avenue du Bouchet. Une piste cyclable est également présente sur l'avenue du Bouchet, reliant la route de Meyrin, qui est un axe du réseau primaire.

L'accessibilité des transports individuels motorisés (TIM) au périmètre ne peut se faire que par le chemin Charles-Georg, en raison d'une part de l'alignement d'arbres présent sur l'avenue du Bouchet et protégé par le plan de site voisin et, d'autre part de l'arrêt de bus « Bouchet » situé au droit du périmètre du PLQ, qui créée un conflit d'usages et compromet dès lors également la possibilité aux TIM d'accéder par cette avenue.



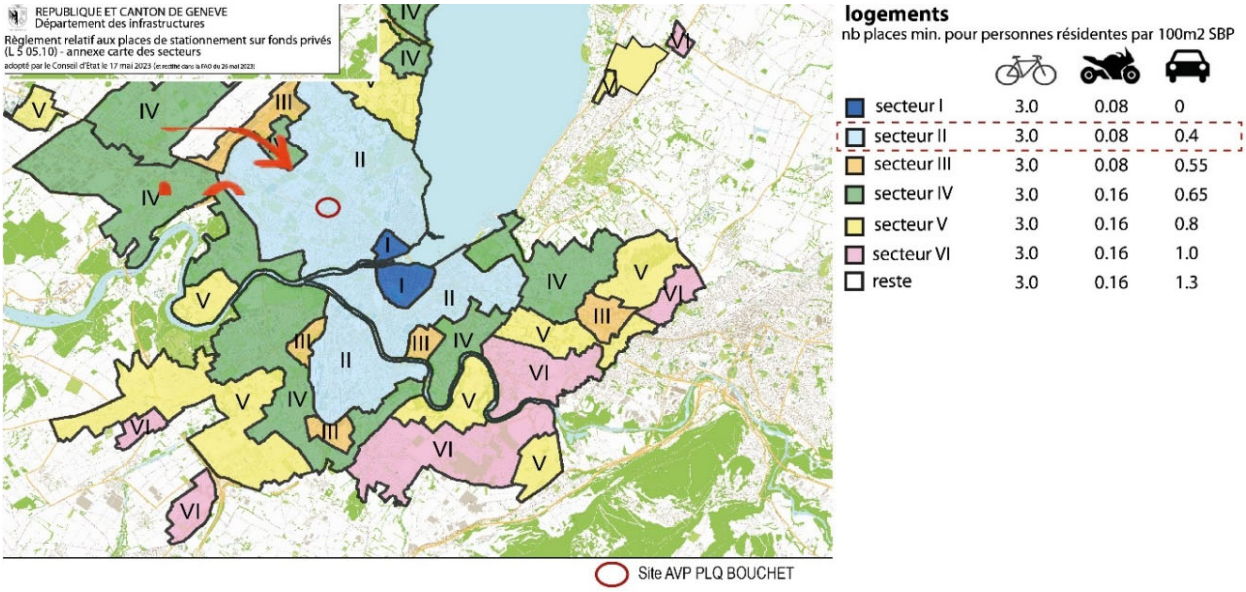

*Plan des axes majeurs de mobilité (ligne brune, périmètre du PLQ)*

Le site est desservi par les bus 53, 51 et 22 sur l'avenue du Bouchet, ainsi que par les trams 14 et 18 au carrefour du Bouchet, sur la route de Meyrin.




*Plan des axes de transports publics*

Après l'entrée en vigueur du PLQ N° 29773, le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP) a été révisé à deux reprises, la première fois en 2015 et la seconde fois en 2023. Lors de ces révisions, les ratios sur le stationnement ont été revus à la baisse, compte tenu des enjeux environnementaux liés au trafic des TIM et à l'engorgement de nombreux secteurs de la ville par les voitures. Le RPSFP actuellement en vigueur a été adopté par le Conseil d'Etat le 17 mai 2023.




*Carte des secteurs du RPSFP de 2023*

Le PLQ N° 29773 que le présent PLQ abroge et remplace prévoyait 170 places vélos et 187 places voitures alors que le présent PLQ N° 30266 prévoit 529 places vélos, 20 places deux-roues motorisés et 60 places voitures. Comparativement, le présent PLQ compte 3 fois plus de places vélos et 3 fois moins de places voitures que le PLQ N° 29773 qu'il abroge et remplace.

### 3.2.5 Les affectations et équipements du quartier

Les équipements situés à proximité du PLQ sont nombreux et variés, offrant de véritables commodités et des possibilités de connexion par un réseau de mobilité douce et la création d'une traversée mode doux à travers le PLQ, reliant l'avenue du Bouchet au chemin Charles-Georg. Néanmoins, les besoins croissants en équipements, notamment pour les enfants et adolescents en ville de Genève, et la réflexion sur les espaces publics et de rencontre ont amené à identifier, en accord avec les services sociaux de la ville de Genève, le périmètre de projet comme idéal pour l'insertion d'une crèche et d'une maison de jeunesse (espace jeunesse). C'est ainsi que ces équipements publics de quartier ont été intégrés au présent PLQ.

### 3.2.6 Les gabarits

Les gabarits des bâtiments au sein du périmètre d'étude élargi sont d'une grande diversité et regroupés par secteurs : les villas et maisons d'ambassades, les équipements, les immeubles de type barre et les grands ensembles. Qu'il s'agisse de constructions anciennes ou nouvelles, les hauteurs différenciées du bâti donnent une dynamique au quartier.




*Plan des gabarits du quartier, en orange : périmètre du PLQ*

### 3.2.7 Les dérogations LCI

Concernant l'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI), les distances sont respectées entre les futurs bâtiments du PLQ et les bâtiments existants situés en dehors du périmètre du présent PLQ, hormis vis-à-vis du petit pavillon du collège Rousseau (flèche bleue).

Du côté du chemin Charles-Georg, les bâtiments B1 et B2 du PLQ voisin N° 29772, qui ne sont pas encore construits, se situent à environ 12 mètres de la limite de propriété côté chemin.




*Plan des PLQ en vigueur (N° 29772 et N° 29773) Traitillés rouge : périmètre du présent PLQ*

Côté avenue du Bouchet, les distances sont respectées par rapport à l'axe de la route. Toutefois, il convient de calculer l'alignement vis-à-vis de l'implantation du pavillon du collège Rousseau, ce qui nécessite une dérogation d'environ 70 cm, laquelle a été acceptée par la commission d'urbanisme en juin 2026.

Au sein du périmètre du PLQ, plusieurs dérogations sont nécessaires. Elles ont été présentées et acceptées par la commission d'urbanisme en mai 2025.

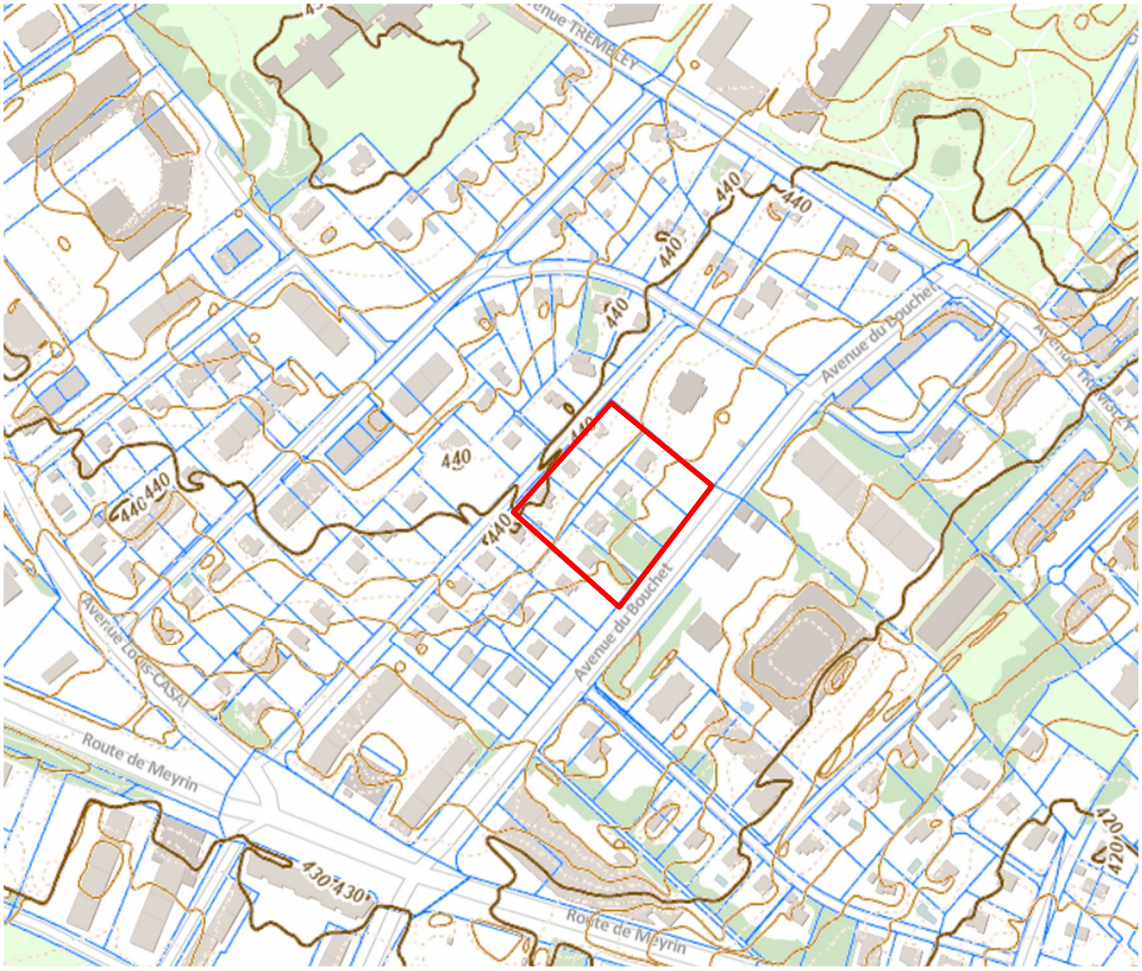
Ces dérogations résultent du site très contraint et en particulier de la nécessité de sauvegarder une majorité d'arbres.

Le projet garantit également l'ensoleillement sur l'ensemble des façades.

### 3.2.8 La topographie

La topographie présente une pente descendante régulière orientée dans l'axe est – ouest avec un dénivelé maximal de 7 mètres.

Le site présente également une pente importante d'environ 5 mètres de dénivelé entre le point haut (+445) situé au niveau du chemin Charles-Georg et le point bas (+435) au bord de l'avenue du Bouchet.




*Topographie du site, courbes de niveaux marron clair tous les 2 mètres, SITG 2025*

Le PLQ intègre cette déclivité dans sa conception.

### *3.2.9 Le contexte patrimonial*

Ce site représente le dernier important potentiel de développement dans le secteur du Mervelet dont la structure doit être préservée.

La volonté commune des autorités de produire du logement en première couronne urbaine a conduit, depuis 1953 déjà, à l'affectation du secteur en zone de développement 3, avec un objectif d'indice de densité (ID) minimal de 1.8.

Parallèlement, le périmètre du présent PLQ – et plus largement le secteur du Bouchet-Mervelet – a été ajouté par la Confédération à la liste des sites d'importance nationale à protéger en Suisse de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) pour le canton de Genève, avec l'objectif de sauvegarde « B », qui préconise la sauvegarde de la structure en conservant la disposition et la forme des constructions et des espaces libres ainsi qu'en sauvegardant intégralement les caractéristiques et les éléments essentiels pour la structure du site. Dès lors et face aux enjeux d'adaptation climatique, écologique et de préservation du patrimoine, le quartier du Mervelet doit désormais bénéficier de la sauvegarde de sa structure et le séquencement des espaces libres et volumes bâtis.

Depuis l'adoption de la mise à jour précitée de l'ISOS pour le canton de Genève, la valeur patrimoniale et historique du site est devenue une composante essentielle du projet, justifiant pleinement l'élaboration d'un PLQ destiné à abroger et remplacer le PLQ N° 29773 en vigueur depuis 2013.

La réalisation de plusieurs études de variantes et propositions, en parfaite collaboration avec l'office du patrimoine et des sites (OPS), a permis de définir la variante de projet préservant au mieux les qualités patrimoniales intrinsèques du secteur et de déterminer l'orientation à suivre pour conserver le meilleur équilibre entre les différents enjeux et une mise en valeur vertueuse des qualités patrimoniales particulières du site.

Dans le cadre de l'évaluation et de la pesée d'intérêts qui sous-tendent le projet, les éléments contextuels, les objectifs et les recommandations de l'ISOS suivants ont été pris en compte lors de l'élaboration du PLQ :

- les données de base relatives au patrimoine ;
- l'analyse historique de l'évolution du site et le relevé de l'ISOS ;
- les recommandations de l'ISOS et les invariants du site à maintenir.

Inventaires fédéraux (ISOS, ICOMOS et IVS)

*ISOS*

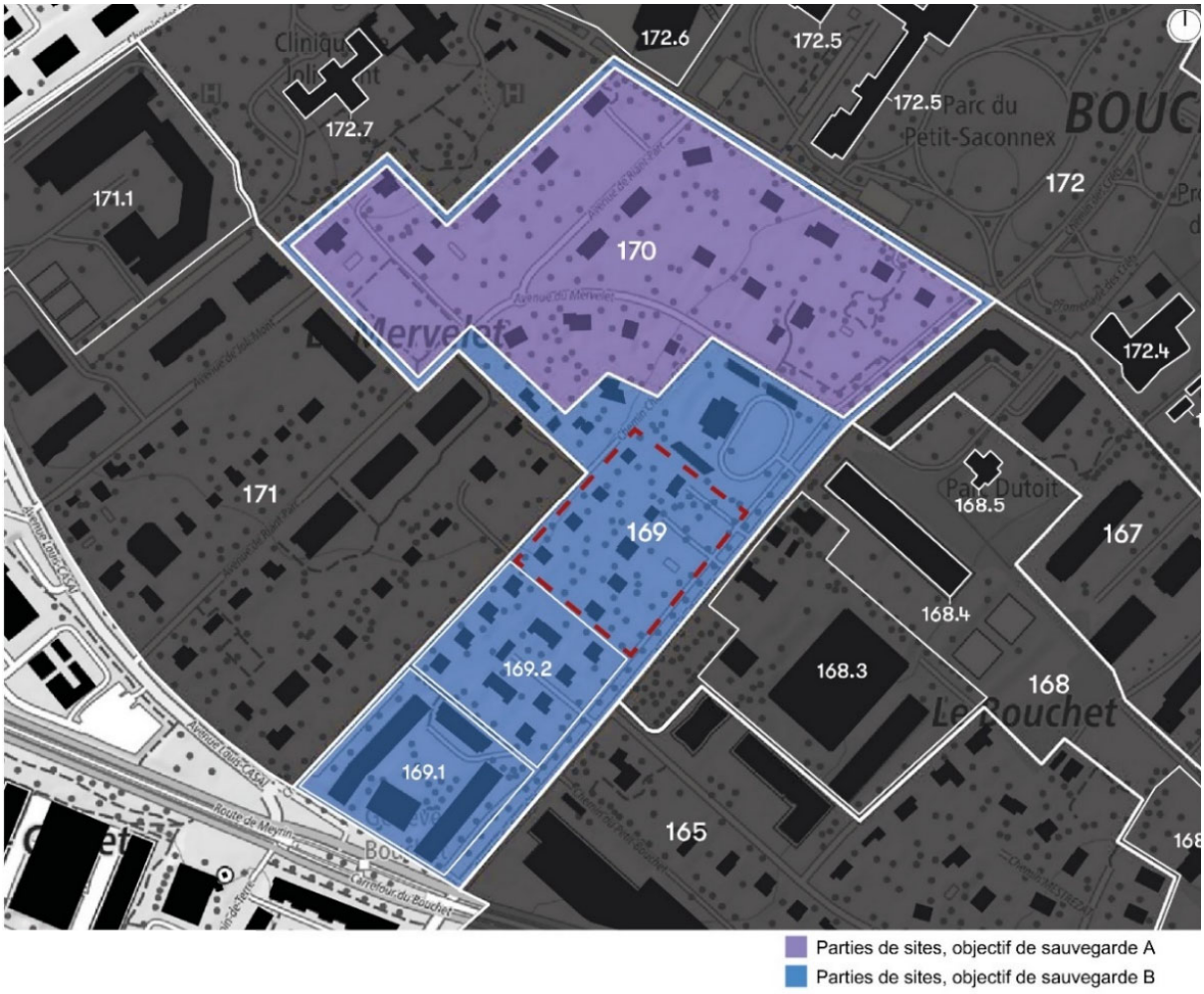
L'ISOS définit trois niveaux de sauvegarde :

- L'objectif de sauvegarde A préconise la sauvegarde de la substance, autrement dit sauvegarder intégralement toutes les constructions, les installations et tous les espaces libres, ainsi que supprimer les interventions parasites qui dénaturent l'harmonie originelle du site.
- L'objectif de sauvegarde B préconise la sauvegarde de la structure en conservant la disposition et la forme des constructions et des espaces libres ainsi qu'en sauvegardant intégralement les caractéristiques et les éléments essentiels pour la structure du site.
- L'objectif de sauvegarde C cible la sauvegarde du caractère du lieu par le maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles, ainsi que par la sauvegarde intégrale des éléments qui composent la substance bâtie originelle, essentielle à son identité.

Dans le cadre de la mise à jour de l'ISOS pour le canton de Genève, adoptée le 15 février 2023 par le Conseil fédéral et actuellement en vigueur, le périmètre de validité du PLQ N° 30266 a été indiqué faisant partie du site N° 169 « Le Bouchet et le Mervelet » avec un objectif de sauvegarde B.

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), l'Office fédéral de la culture (OFC), l'Association des communes suisses (ACS) et l'Union des villes suisses (UVS) et édité par la Confédération en 2022.

En ce qui concerne l'appréciation et l'analyse du patrimoine bâti existant, le périmètre du PLQ fait partie d'un secteur plus vaste s'étirant du carrefour du Bouchet au plan de site N° 29394 voisin et circonscrit entre l'avenue du Bouchet et le chemin Charles-Georg. Ce secteur figure dans L'ISOS. Il est référencé comme objet nº 169 « Le Bouchet et le Mervelet » avec un objectif de sauvegarde de catégorie « B », impliquant la sauvegarde de la structure (conserver la disposition et la forme des constructions et des espaces libres). Cet objectif B s'explique par les qualités spatiales et historico-architecturales du site.




*Recensement ISOS, source : Office fédéral de la culture (OFC), traitillés rouge : périmètre du PLQ*

La fiche ISOS nº 169 précise : *« Certaines qualités spatiales justifiées par un parcellaire régulier, organisation séquencée de l'espace tant par l'implantation répétitive du bâti que l'ordonnance des jardins, suscitant d'harmonieuses perspectives et offrant l'image d'un quartier à la grande homogénéité. Qualités renforcées par une situation à l'écart des axes de circulation et par la délimitation d'une partie des franges du secteur par de majestueuses rangées d'arbres. »*, ainsi que *« Certaines qualités historico-architecturales justifiées par la transposition de l'idée (non réalisée) d'une cité-jardin vers celle d'une « banlieue-jardin », quartier des franges urbaines témoignant de la récupération par la classe moyenne d'un urbanisme issu d'idéaux coopératifs et sociaux : modèles architecturaux d'inspiration rurale, mais laissant parfois transparaître un caractère bourgeois à travers un langage d'inspiration traditionnelle renouvelée – voire Heimatstil tardif – caractéristique de l'entre-deux-guerres. »*.

Il est encore énoncé que le site est considéré comme un *« Fort témoin tant patrimonial que sociologique illustrant un changement de paradigme dès la fin des années 1920 avec un reflux sur les franges périurbaines d'une classe moyenne pouvant se permettre l'accès à la propriété privée individuelle. »*.

Le secteur du Bouchet-Mervelet a un parcellaire arborisé hébergeant essentiellement des maisons, le plus souvent de deux niveaux avec combles aménagés, suivant un langage d'inspiration rurale datant généralement des années 1920-1930 et s'inscrivant dans le prolongement de l'ensemble protégé par le plan de site du Mervelet, réalisé par Paul Perrin. Le bâti est toujours en retrait de rue, souvent à peine dissimulé par quelques arbres, une configuration spatiale soulignant l'association entre verdure et construction.

*Structure spatiale*

Le secteur est principalement résidentiel avec des maisons individuelles et plurifamiliales. Il conserve une atmosphère de « cité-jardin », marqué par une forte présence de verdure et des arbres alignés le long des rues principales. Les bâtiments sont majoritairement en retrait par rapport à la rue, renforçant l'intégration de la verdure dans l'espace.

*Valeur historique*

Le quartier est habité par une classe moyenne inspirée par des idéaux coopératifs. Cela se traduit par une architecture qui présente des influences rurales et traditionnelles, typiques de l'entre-deux-guerres, avec quelques touches bourgeoises.

*Importance sociologique*

Situé près de l'avenue Louis-Casaï, ce quartier est un témoignage du déplacement de la classe moyenne vers des franges périurbaines dès la fin des années 1920, recherchant la propriété individuelle.

*Ensembles architecturaux voisins*

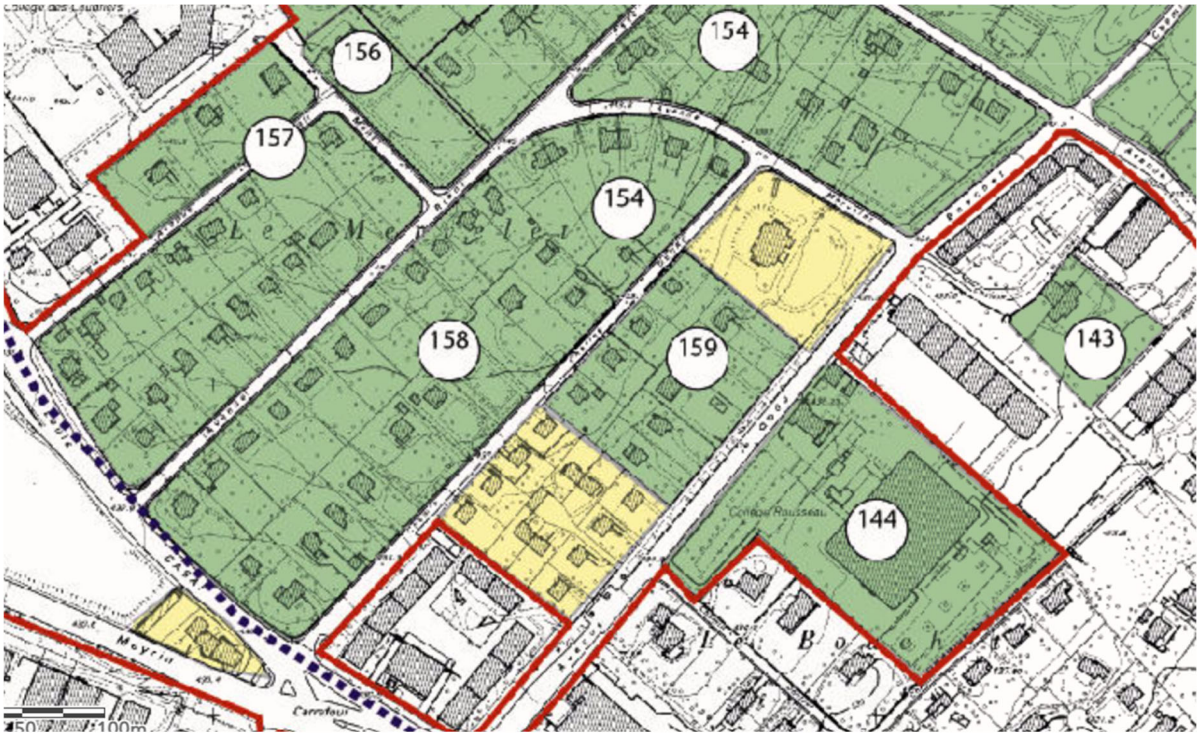
L'objet 169.1 Le Bouchet fait référence à un ensemble de trois immeubles entourant un espace vert, datant des années 1950 à 1990, qui marque un projet inachevé composé de symétrie résidentielle / commodités.

L'objet 169.2- Coin-de-Terre – Le Mervelet comprend des petites maisons jumelées d'un seul niveau, construites entre 1947 et 1950, avec des jardins arborés, qui reflètent une approche architecturale plus modeste.

La traduction de la prise en compte des impératifs de sauvegarde de la structure du site, caractérisé par un parcellaire de petite taille, a donné lieu à un projet qui propose une granulométrie du bâti similaire à celle des quartiers de villas urbaines, avec des façades courtes et rythmées selon une organisation séquencée de l'espace par l'alternance répétitive du bâti et des espaces libres. Ces éléments sont pleinement formalisés dans le règlement, les plans et la charte des aménagements extérieurs du PLQ en tant que composantes fondamentales.

*ICOMOS*

La section nationale du Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS Suisse) relève en 2001 la présence de jardins de type « jardin de maison individuelle » sur les quatre parcelles situées entre les numéros 18 à 24 du chemin Charles-Georg, sises à l'intérieur du périmètre du présent PLQ (N°159). Ils sont qualifiés de jardins modestes complétant le secteur du Mervelet au sud.




*Recensement ICOMOS, des parcs et jardins historiques, aplat vert : jardins recensés, aplat jaune : jardins visités non recensés, trait rouge : postérieurs aux années 1950-1960. Périmètre du PLQ : N°159*

*IVS*

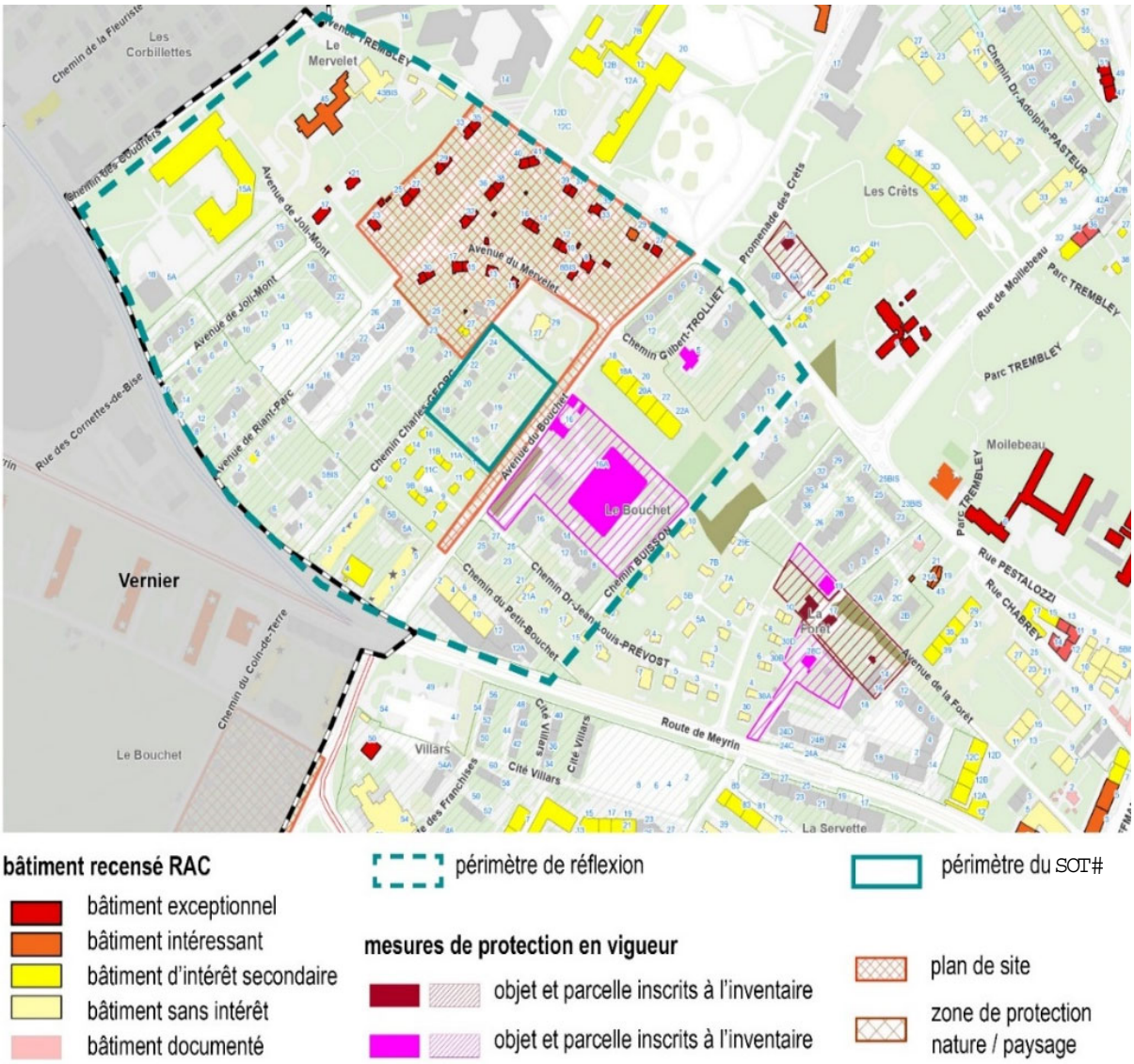
L'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) fait mention de voies historiques inventoriées à 200 mètres au sud du périmètre du PLQ, avec l'avenue Louis-Casaï, dont le tracé est d'importance régionale et la route de Meyrin ayant un tracé d'importance nationale. Ces deux tracés (sans substance) se rejoignent précisément au niveau du carrefour du Bouchet.




*IVS dans un secteur élargi au sud du périmètre du PLQ – source SITG 2026*

Mesures de protection

Le contexte environnant des parcelles comprises dans le PLQ est aussi concerné par des mesures de protection cantonales, telles que plan de site (PS), des bâtiments classés (MS-c) ou inscrits à l'inventaire (MS-i).




*Recensement architectural des bâtiments et des mesures de protections*

Le recensement architectural du canton de Genève (RAC) – 2024

Dans le périmètre du PLQ, la majorité des villas ont été identifiées par le RAC comme étant d'« intérêt secondaire ». Seules trois villas (parcelles n° 1677, 1680 et 1681) ont été identifiées avec une valeur « intéressante ». Ce recensement a été validé par la commission scientifique de suivi d'évaluation patrimoniale le 9 juillet 2025. Seule la villa sise sur la parcelle n° 1681 sera maintenue dans son gabarit et son implantation et accueillera un espace jeunesse. Le maintien dans leur gabarit et implantation des deux autres villas aurait empêché la construction de trois bâtiments de logements.

Rappelons que lors de l'adoption du PLQ N° 29773 en 2013, toutes les villas devaient être démolies.

Aucune construction existante au sein du périmètre du PLQ ne fait l'objet de mesure de protection particulière au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (RSG L 4 05 ; LPMNS).



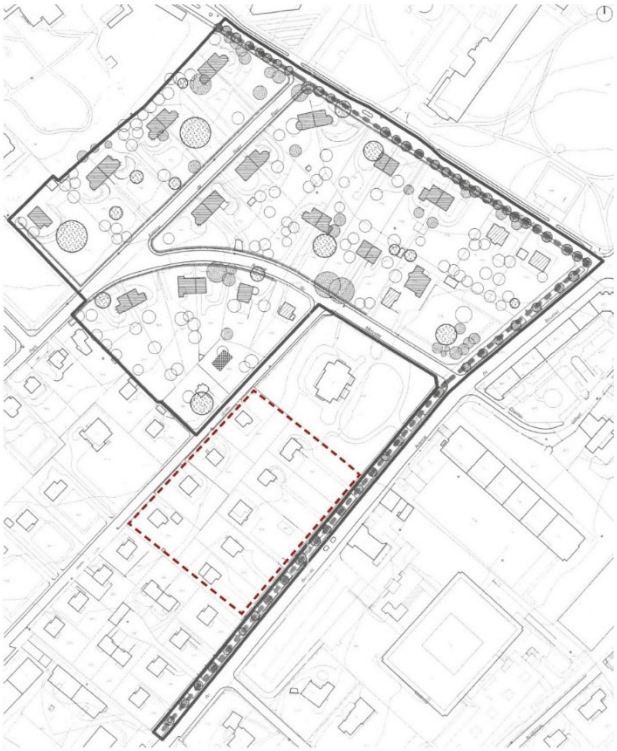

*Recensement RAC-2024*

Le plan de site N° 29394

Le plan de site N° 29394, contigu au PLQ, protège le lotissement Perrin composé de villas maintenues en raison de leurs qualités architecturales ou historiques, ainsi que les aménagements extérieurs et plantations qui font l'objet de mesures importantes de sauvegarde, notamment l'alignement d'arbres de l'avenue du Bouchet, longeant le périmètre du PLQ sur sa limite sud-est.

L'article 7 du règlement du plan de site prescrit que :

- Les jardins doivent conserver leur caractère d'espace de verdure (surfaces vertes et dégagements, terrasses et cheminements, arbres isolés, végétation en limite de parcelle, telle que haie ou cordon boisé). Une attention particulière sera apportée au choix des matériaux.
- Les clôtures devront être perméables à la petite faune.
- Le troène, la charmille, le buis et l'if sont les essences à privilégier pour la constitution de haies.
- Les cordons boisés situés en limites de propriétés provenant généralement d'une régénération naturelle (érables, frênes, tilleuls) sont maintenus ; ils peuvent se développer librement et il incombe aux propriétaires concernés de faire en sorte que les végétaux bénéficient d'un entretien spécifique afin que ces derniers restent à l'échelle de la parcelle et en harmonie avec l'habitat.
- En vue de permettre le renouvellement des arbres à hautes tiges et des cordons boisés qui contribuent au caractère du quartier, le département peut, sur préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites, accorder des dérogations aux distances à la limite de propriété figurant à l'article 64 de la Loi d'application du code civil et du code des obligations du 7 mai 1981 (E 1 05).



*Plan de site N°29394 (le traitillé rouge représente le périmètre du PLQ)*

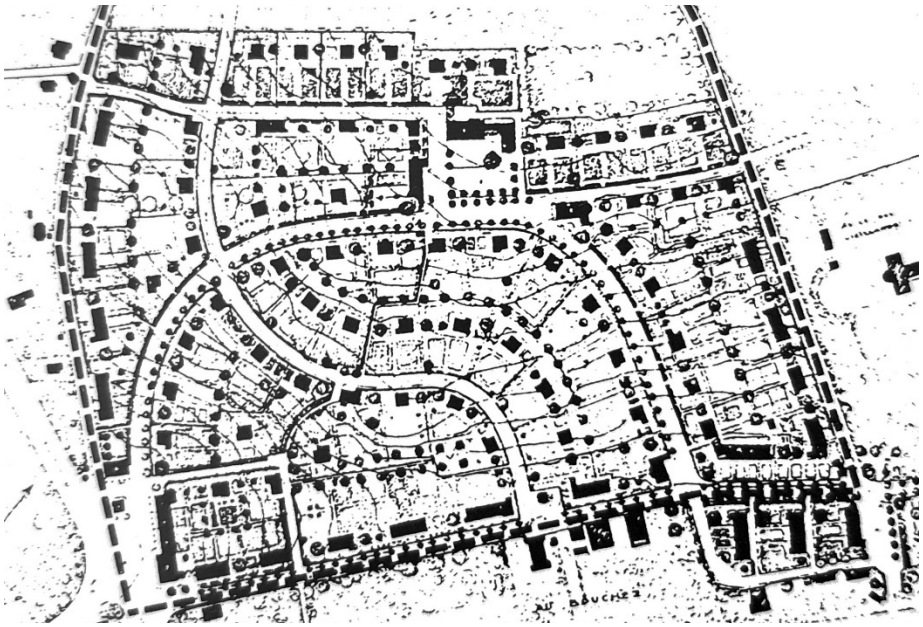
## 3.2.10 Analyse historique de l'évolution du site

Quelque 100 ans avant le développement du plateau du Mervelet, le fond territorial présentait déjà sa configuration du XVIIIe siècle. L'implantation des grands domaines entourant le futur quartier met en évidence les principes d'organisation de la périphérie urbaine de la rive droite : une orientation sud-est, une pente douce vers la ville et le lac, ainsi qu'un panorama prestigieux sur le Salève et les Alpes. Pourtant, les prémices de la future urbanisation s'inscrivent déjà dans le paysage, à l'image de l'avenue Trembley et du chemin des Crêts rectifié (future avenue du Bouchet), alors tous deux plantés d'alignements d'arbres.




*Carte Siegfried, 1899*

En 1912, un concours d'idées est organisé pour l'aménagement d'une cité-jardin sur la propriété de M. Georg, alors maire du Petit-Saconnex. Le premier prix est attribué au projet des architectes Guyonnet et Torcapel. Leur plan se caractérise par un dessin replié sur lui-même, délibérément préservé des grands axes environnants. Il conçoit ainsi le quartier comme une entité autonome cohérente, emblématique du concept de cité-jardin.



*Extrait du plan de la Cité-Jardin du Mervelet, Guyonnet et Torcapel, 1912*

Entre 1921 et 1925, un lotissement est édifié entre l'avenue de Joli-Mont et le chemin du Petit-Bouchet. Du projet initial de Cité-Jardin imaginé en 1912, seul le tracé de l'avenue du Mervelet sera retenu. Bien que le plan Guyonnet et Torcapel de 1913 soit annexé à l'autorisation de construire des premières villas, rien n'en subsiste : ni la centralité de la cité-jardin avec son école, son église et sa place, ni l'organisation plus dense à la périphérie du plan, ni le marquage des angles Bouchet et Trembley, ni même une certaine reconnaissance de la topographie.




*Plan du lotissement des villas en 1920*

Entre ce premier lotissement et la fin du XXe siècle, le caractère général du secteur n'a pas changé. Une seule opération modifie localement la configuration du secteur en exploitant la disposition du réseau de voirie et la zone de développement 3 en force. Il s'agit de l'ensemble constitué de barres de logements de la Poste au nord du carrefour du Bouchet.




*Vue depuis le chemin Charles-Georg des barres du carrefour du Bouchet et de l'ensemble Coin-de-Terre constitué des douze villas réalisées par Arnold Hoechel*

Il est important de mentionner qu'entre cet ensemble de barres et le périmètre de projet, il demeure un ensemble très homogène de douze habitations organisées autour d'une cour. Construit en 1951 par Arnold Hoechel, ce lotissement est un témoignage marquant des cités-jardins d'après-guerre. Il s'agit d'un modèle d'habitat coopératif avec des maisons identiques, dont l'architecture présente un intérêt secondaire, des allées et des jardins privatifs. Il est probablement le plus représentatif du modèle urbanistique du Mervelet, notamment dans ses rythmes et son découpage parcellaire.

### 3.2.11 Analyse des objectifs et recommandations de l'ISOS

Depuis l'arrêt sur le cas Rüti à Zurich (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 OISOS.

Le développement urbain des parcelles constituant le périmètre du PLQ ne nécessite pas l'analyse de la commission des monuments et des sites (CMNS), car ce secteur a reçu la valeur ISOS B lors de la mise à jour de l'ISOS pour le canton de Genève.

Néanmoins, afin de garantir la bonne prise en compte de l'inventaire ISOS, le présent PLQ a été élaboré en appliquant le processus en trois étapes du Guide de l'ISOS 2022 qui vise une application réussie de l'ISOS permettant de concilier la protection des sites construits d'importance nationale et le développement vers l'intérieur.

La valeur patrimoniale du périmètre et des parties de sites concernées sont identifiées par l'ISOS en tenant compte des différentes échelles telles que décrites dans le chapitre précédent.

### 3.2.12 Identification des éléments à préserver sur site

Le secteur du Bouchet-Mervelet présente un parcellaire arborisé comprenant essentiellement des maisons, le plus souvent de deux niveaux avec combles aménagés, datant généralement des années 1920-1930, suivant un langage d'inspiration rurale.

Le bâti est organisé par une configuration spatiale alternant séquences bâties et espaces ouverts. Les vues depuis le site et les vues depuis l'espace public vers le site doivent maintenir ces critères de séquençage du bâti et des espaces ouverts afin de sauvegarder la structure.

La granulométrie du parcellaire doit transparaître dans le projet, en proposant des morphologies de type villa urbaine. Selon le recensement ICOMOS, des valeurs « jardins privés » en lien avec les qualités de la végétation existante sont à préserver.

La recommandation de l'objectif de sauvegarde B de l'ISOS au sens de la sauvegarde de la structure doit donc être prise en compte.

Par rapport au RAC, rappelons qu'aucune construction existante au sein du périmètre du PLQ ne fait l'objet de mesure de protection particulière au sens de la LPMNS. Néanmoins, le projet a maintenu dans son gabarit et son implantation une villa, également pour des questions d'accroche identitaire et de continuité avec le bâti du plan de site adjacent.

Dans le cadre du PLQ, la villa sise sur la parcelle n° 1681 sera donc maintenue dans son gabarit et son implantation et intérieurement réadaptée pour accueillir un équipement public communal dédié à un espace jeunesse. Une attention particulière sera portée à sa rénovation, en coordination avec l'OPS.

## 3.3 Les enjeux

L'objectif principal de ce PLQ est la réalisation d'un nouveau quartier de logements de qualité, en continuité et en cohérence avec le tissu existant, tout en préservant le plus possible la végétation existante. Il s'agit de développer un PLQ fondé sur des principes et des règles visant une intégration harmonieuse des futurs bâtiments de logements au contexte urbain environnant et la création d'un cadre de vie agréable, durable et attractif pour les habitants.

Les principes directeurs pour y parvenir sont les suivants :

- Maintenir tous les arbres remarquables et proposer des espaces libres de qualité et continus.
- Proposer un nombre de droits à bâtir identique à ceux prévus par le PLQ N° 29773, conformément aux planifications supérieures.
- Soigner la transition et l'intégration des nouveaux volumes bâtis en lien avec les périmètres limitrophes, le plan de site N° 29394 et le secteur du Coin-de-Terre au sud-ouest afin d'intégrer au mieux le nouveau quartier à son contexte.
- Proposer des surfaces dédiées à accueillir des services et/ou commerces de proximité au sein du PLQ, qui pourront être complémentaires à celles existantes à l'échelle du quartier.
- Offrir des espaces aux différents usages de la vie courante.
- Renforcer les liaisons modes doux du quartier.
- Poursuivre le travail collaboratif étroit avec la population du quartier, suivant un principe participatif adapté aux enjeux du site.
- Gérer et infiltrer prioritairement les eaux pluviales dans l'emprise des surfaces perméables en pleine terre afin de favoriser la végétation.

### 3.3.1 Connexion et insertion dans le contexte du quartier

Après un premier diagnostic technique, une analyse effectuée avec la population dans le cadre du processus de concertation a permis de dégager des enjeux majeurs qui constituent les axes de développement du futur projet. Des schémas issus de la concertation illustrent ces

enjeux majeurs, présentés ci-après. Le périmètre d'étude est stratégiquement situé pour constituer un maillon (aujourd'hui manquant) dans la continuité des parcours entre les parcs et espaces verts du quartier. Dans ce cadre, il est demandé de :

- rendre le site perméable aux piétons (et autres mobilités douces), en proposant une traversée sécurisée et végétalisée ;
- travailler l'aménagement des fronts sur rue du nouveau quartier en augmentant la valeur paysagère de l'espace public.

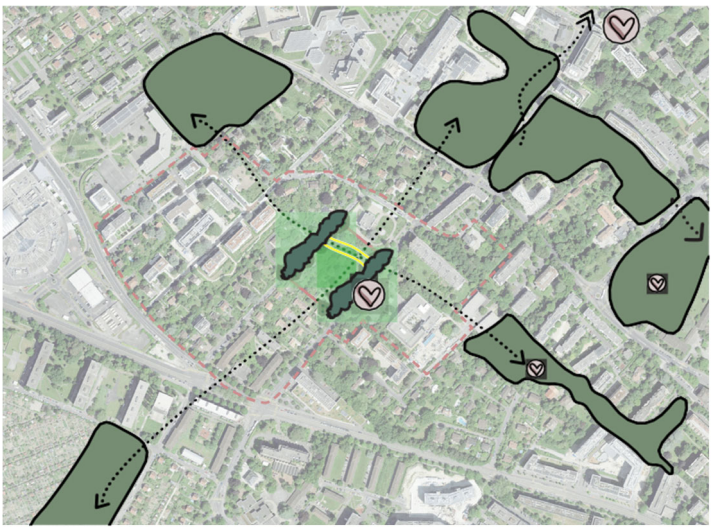
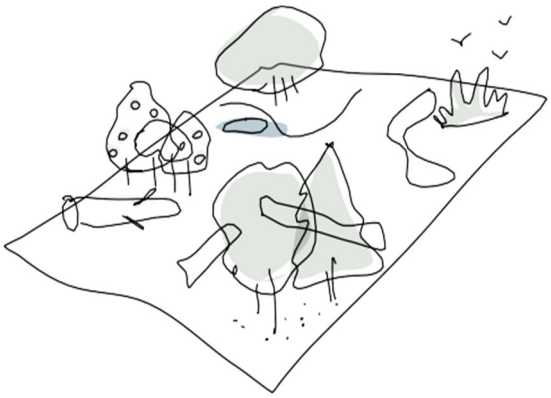


*Schéma des continuités des parcours entre les parcs et espaces verts du quartier*

### 3.3.2 Le maintien de l'esprit du lieu

- Le périmètre est actuellement composé des jardins des villas présentant une végétation bien installée. Il y règne un esprit de jardin que les habitants veulent préserver autant que possible. Il est dès lors demandé de maintenir au maximum la végétation existante.
- Il faut proposer des espaces ouverts, calmes et largement végétalisés afin de préserver la qualité paysagère et l'esprit de jardin du site.
- Il faut réserver et aménager des emplacements adaptés à la petite faune dans les nouveaux espaces libres proposés par le PLQ.
- Il faut rendre visible l'eau, la valoriser le plus possible et proposer des aménagements qualitatifs, tout en garantissant une gestion quantitative des eaux pluviales considérées pour cette urbanisation du secteur, comme des noues interconnectées pour acheminer les eaux pluviales excédentaires directement aux racines de la végétation.



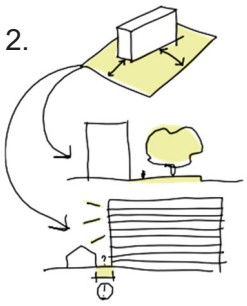
### 3.3.3 Du respect de l'existant

- Il est important que les implantations des futurs bâtiments du PLQ tiennent compte des vues existantes sur le paysage et des perspectives en lien avec le reste du quartier. Il a dès lors été demandé de proposer une distribution du bâti permettant des vues et des dégagements pour ses habitants et les voisins (figure 1).
- Il est également important que l'implantation des nouveaux bâtiments soit en harmonie avec les constructions voisines et leurs espaces ouverts, proposant des distances et dégagements proportionnés et qualitatifs (figure 2).
- L'organisation de l'espace construit répondra qualitativement (et pas arbitrairement) au contexte, de manière à établir un dialogue entre les bâtiments (figure 3).

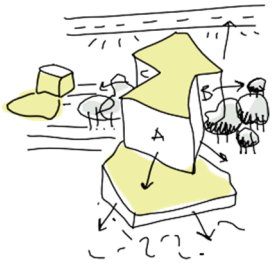
1.




2.



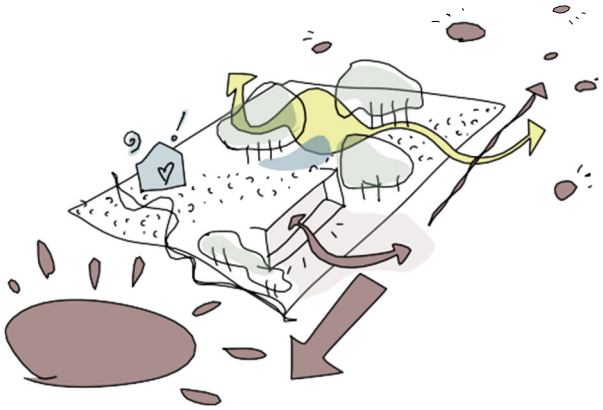
3.



### 3.3.4 Un quartier vivant et paisible

Pour la qualité de vie du futur quartier, il a en outre été demandé de :

- Offrir des espaces vivants en lien avec les traversées et les parcours piétons.
- Proposer des services et/ou des commerces de proximité respectueux du voisinage afin de répondre à la faible offre de cette catégorie dans le quartier.
- Mettre à disposition de ces activités de proximité des espaces libres appropriables et débordant sur l'espace rue.
- Explorer la possibilité de garder une partie du bâti existant pour des usages différents et des appropriations alternatives. En effet, le PLQ de 2013 prévoyait des SBP composées à 100% de logements. Dans la vision de 2025, il est demandé que le projet puisse inclure 6% d'équipements publics et 4% d'activités, ce qui réduit la part de logements à 90%, et ce afin de favoriser l'animation et l'attractivité du quartier.



Ces différentes demandes ont permis de créer une trame d'invariants qui a été présentée et discutée avec la population, qui l'a ensuite complétée et modifiée, servant ainsi de base de travail.

### 3.3.5 Identification des intérêts en présence

Conformément à la première étape de la méthodologie de la pesée des intérêts, tous les intérêts pertinents ont été identifiés et pris en compte en tant qu'intérêts prépondérants. Ils ont servi de fil rouge dans l'élaboration tant de l'avant-projet que du plan localisé de quartier afin que les intérêts patrimoniaux, publics et environnementaux restent au cœur des réflexions pour le futur projet.

La synthèse et la pondération des intérêts prépondérants sont présentées après l'examen des variantes de développement du chapitre 3.4 suivant.

### 3.3.6 Invariants structurant l'étude de variantes

Les contraintes suivantes sont les invariants du projet ayant de ce fait structuré et conditionné l'étude de variantes :

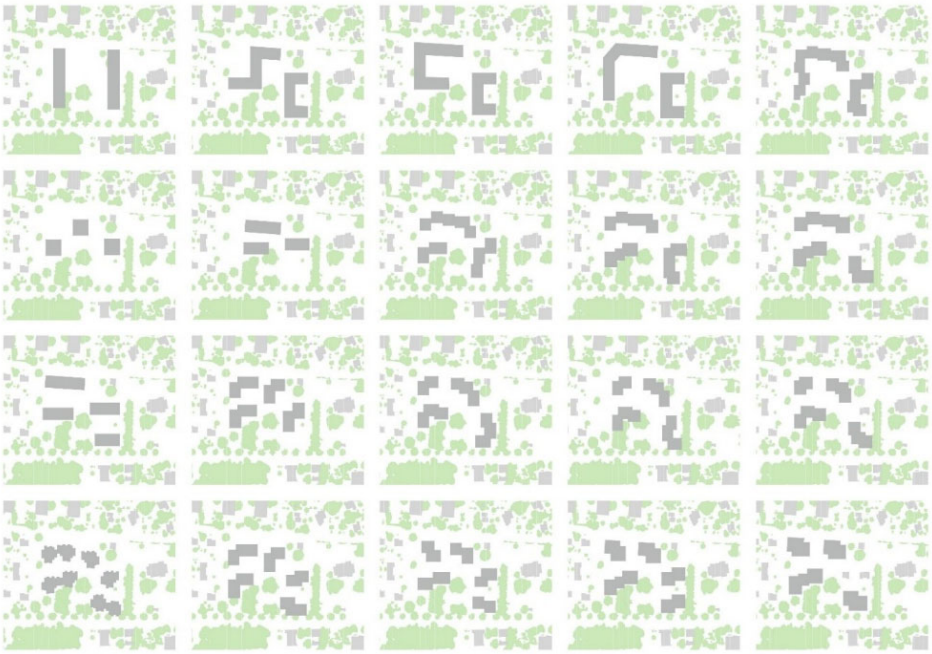
- La surface totale des parcelles est de 11'769 $m^2$. La densité doit être modérée à intermédiaire avec un ID minimal compris entre 1 et 1.8.
- Le périmètre du PLQ est contraint par le plafond aérien dont l'altitude maximale à ne pas dépasser est +467 mètres, équivalant à des gabarits compris entre R+6 et R+8 suivant l'endroit précis où s'implanteront les constructions, devant tenir compte de la déclivité du terrain.
- Le PLQ se développera par étapes compte tenu du foncier qui n'est pas entièrement maitrisé.
- L'ISOS sur le périmètre du PLQ fixe un objectif de sauvegarde B, compte tenu de la structure du site.
- Des arbres pouvant être sauvegardés et à bon potentiel de croissance ont été identifiés par l'OCAN. Il sera donc important de veiller à préserver leur domaine vital lors de la phase chantier afin de les conserver.
- Il faudra veiller à ce que le cheminement de mobilité douce empruntable par les vélos à l'intérieur du périmètre n'entre pas en conflit avec les autres usages des espace libres ou avec les piétons.
- L'accès au parking souterrain ne peut se faire que par le chemin Charles-Georg.

## 3.4 Les scénarios de développement

Ce chapitre est consacré à la documentation et à l'appréciation des variantes du projet. Une étude détaillée des évolutions du projet d'aménagement des espaces libres et du développement final du site a abouti en 2025, formalisant ainsi l'avant-projet, qui tient compte des échanges ayant eu lieu entre les services concernés des collectivités publiques, notamment le service de l'urbanisme de la Ville de Genève, les offices du patrimoine et des sites et de l'urbanisme, ainsi que les associations, les propriétaires et les mandataires intégrés au processus final de prise de décision.

À l'issue du diagnostic technique et de l'expertise d'usage, qui ont émergé lors du premier atelier « EXPLORER » avec la population, une première phase d'exploration de variantes a pu être engagée.

Quatre familles de variantes ont ainsi été élaborées, discutées et contrastées lors des différents pôles de travail de la gouvernance du projet.



*Les différentes variantes élaborées au cours du processus participatif*

Ces variantes, allant d'une implantation de deux bâtiments à cinq bâtiments, ont mené à comprendre les enjeux principaux du site, lesquels sont :

- le marquage du front bâti déterminant le chemin Charles-Georg ;
- offrir une compacité des bâtiments, tout en proposant une volumétrie qui s'intègre à l'échelle du quartier selon l'orientation optimale des éléments bâtis ;
- préserver des arbres identifiés par l'OCAN.

La séparation entre les bâtiments permet :

- de créer une connexion entre le chemin Charles-Georg et l'avenue du Bouchet ;
- une multitude de vues dans presque toutes les directions.

C'est à partir de cette base qu'il a été possible d'approfondir plus en détail deux nouvelles variantes d'implantation.

Première variante (A) : des barres articulées

A l'est du périmètre, un petit bâtiment est prévu, isolé des quatre autres bâtiments de logements sous forme de barres articulées. Il accueille la future crèche représentant une surface d'environ 720 m$^2$.



*Première variante (A) :* des *barres articulées*



*Deuxième variante (B) : des plots*

Deuxième variante (B) : des plots

Quatre bâtiments en forme de plots, comprenant chacun des parties avec des gabarits différents. Les deux niveaux de rez-de-chaussée (rez inférieur et rez supérieur) du bâtiment situé à l'angle ouest du périmètre sont dévolus à la crèche, représentent une surface de 760 m$^2$. Les trois autres bâtiments accueillent du logement.

Une analyse effectuée avec la population a permis de dégager les constats suivants :

- variante (A), points positifs : un bâtiment isolé pour la crèche, un jardin protégé et des programmes combinés Points à améliorer : le site est contraint par une villa, il y a des cours ombragées et des pins dont les aiguilles peuvent être inconfortables pour les enfants de la crèche.
- variante (B) : points positifs : le jardin de la crèche est protégé au sud, la crèche est assez compacte, le site est traversable par un cheminement de mobilité douce reliant le quartier aux alentours.

La synthèse établie avec les apports de la population a permis de dégager ces deux variantes, dont les détails figurent au chapitre sur la concertation à la fin du présent rapport.

Les variantes ont également été analysées selon la trame coconstruite lors du diagnostic partagé avec les habitants.

La variante B a été retenue avec le maintien dans son gabarit et son implantation d'une seule villa destinée à l'accueil des adolescents (espace jeunesse) et la création d'un Jardin Robinson autour de celle-ci.

Comme vu précédemment, le site étant inventorié par l'ISOS avec un objectif de sauvegarde B, une attention particulière a été portée au maintien de sa structure.

En effet, le site comprend des qualités paysagères indéniables avec des arbres de grandes hauteurs. Ces qualités étant un élément essentiel du site, la végétation a été conservée au maximum.

Du point de vue de la sauvegarde de la structure, les « barres articulées » et la variante A développée plus finement, qui déclinaient le parti pris du PLQ en force de façon plus respectueuse de la végétation et des jardins domestiques existants, étaient jugées comme étant trop en rupture avec la structure foncière du site.

Le terrain en pente représentant quasiment quatre mètres de dénivelé, l'insertion du projet en lien avec la variante B respecte davantage la topographie existante.

Concernant les villas existantes, seule l'une d'entre elles est maintenue dans son gabarit et son implantation pour accueillir un espace jeunesse, soit un équipement public communal.

Les deux autres villas évaluées comme intéressantes par le RAC n'ont pas pu être maintenues dans leur gabarit et implantation car cela aurait entravé les objectifs en termes de nombre de logements.

Un maximum d'espace libre est proposé par le présent PLQ et l'ensemble des surfaces sera constitué de sol perméable, alors que dans la situation actuelle, certaines surfaces sont goudronnées et donc imperméables.

Le positionnement de trois bâtiments en front de rue permet de libérer un espace central arborisé. Le parking entièrement en sous-sol s'intègre sous le bâti et est mutualisé pour les quatre bâtiments afin de préserver au maximum la pleine terre des espaces libres.

# 4. LE PROJET

## 4.1 Le parti d'aménagement retenu

### 4.1.1 Une nouvelle vision pour le quartier

Le projet a été présenté à travers les quatre thématiques suivantes que les ateliers participatifs antérieurs ont trouvé intéressantes de développer, car elles tendent à apporter de la qualité au futur quartier :

 Place de la nature

 Connexion du quartier avec ses alentours

 Bâti et espaces libres

 Quartier vivant

Elles ont servi de base à la réflexion et le projet a été conçu en suivant ce cadre posé avec les participants et l'ensemble de la gouvernance du projet.



*Plan d'implantation du projet retenu et végétation maintenue*

Le projet, intégré dans le respect de son environnement, propose quatre nouveaux bâtiments articulés en plan et en hauteur, présentant des gabarits différenciés. Leur implantation en enfilade permet de respecter les couronnes des arbres existants et répond ainsi à chaque situation particulière dans le respect des arbres et de la végétation devant être maintenus. La villa à l'est du périmètre est maintenue et sera transformée en un espace d'accueil d'activités pour les jeunes (espace jeunesse).

Les bâtiments créent un dialogue avec leur environnement, ce qui met en valeur l'héritage patrimonial du site, tant végétal que bâti et permet de connecter les futurs immeubles aux quartiers environnants. Les nouveaux parcours proposés seront agrémentés d'espaces libres très verts et qui contribueront à la qualité de vie des habitants et usagers du quartier.

### 4.1.2 Place de la nature

Ce quartier se distingue par la forte présence de la végétation. Le site est marqué par la présence d'arbres majeurs visibles de loin, de cordons boisés et d'un bel alignement d'arbres sur l'avenue du Bouchet (hors périmètre du PLQ mais dans le périmètre du plan de site voisin), présentant une canopée très généreuse. Une très grande partie des arbres existants sera conservée. *(1)*

Cette canopée sera renforcée par la plantation de nouveaux arbres, de sorte à mettre en valeur la continuité végétale de la masse arborée qui traverse le site et qui s'étend bien au-delà du périmètre. C'est cette arborisation qui constitue l'identité forte de ce site sur une diagonale sud-ouest – nord-est. Cette trame verte sera accompagnée d'un cheminement de mobilité douce à travers la végétation. *(2)*



*(1)*



*(2)*

Ce projet dégage une surface en pleine terre de 50% avec une gestion de l'eau à ciel ouvert, sous forme de noues qui permettent une infiltration des eaux de toiture et de surface dans le terrain et qui viendront agrémenter les espaces avec un autre type de végétation.

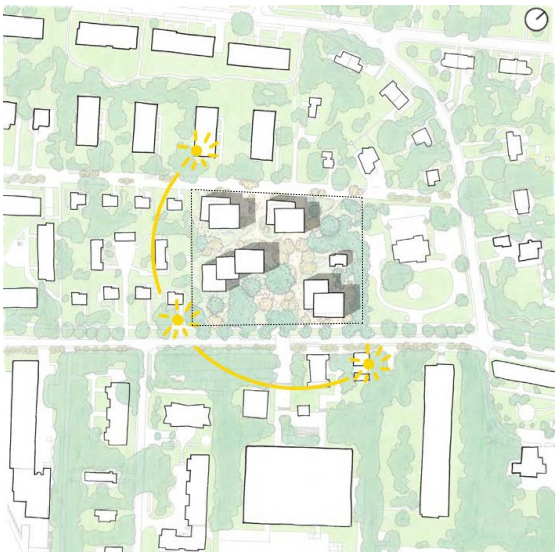
Ainsi, l'eau récupérée et stockée via les noues est utilisée comme ressource pour favoriser une grande variété végétale propice au développement de la biodiversité. (3)



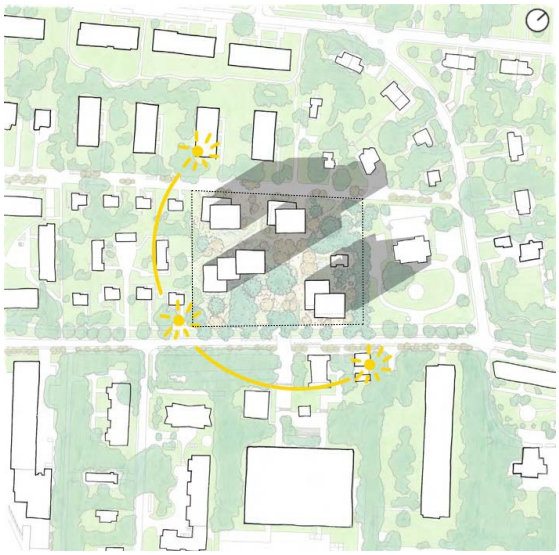

*(3)*

La disposition des bâtiments permet d'aménager des espaces libres conviviaux qui bénéficient d'un bon ensoleillement et assurent une bonne croissance de la végétation. En été, les arbres et l'ombre portée des bâtiments contribuent au confort climatique. Ils permettent de se protéger du soleil pendant les mois les plus chauds. *(4)*

En hiver, certains arbres perdent leurs feuilles et laissent mieux l'eau de pluie pénétrer le sol. Malgré des ombres portées plus importantes, cette implantation offre des espaces suffisamment grands pour être ensoleillés. Les habitants pourront ainsi jouir de ces espaces libres toute l'année, y compris en hiver lors de journées ensoleillées. *(5)*



*(4)*



*(5)*

### 4.1.3Connexion du quartier avec les alentours

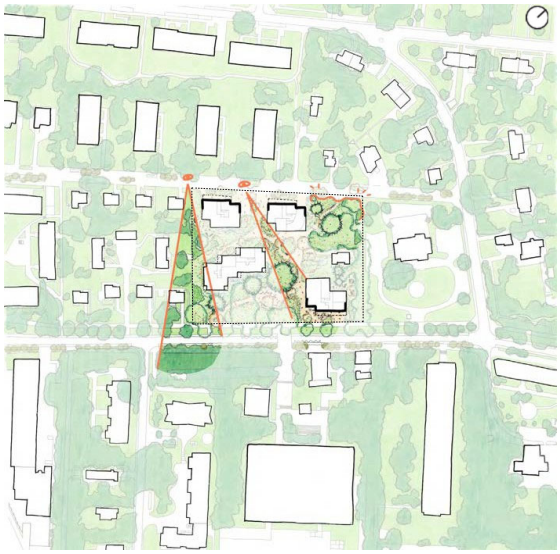
Les nouveaux bâtiments du PLQ s'implantent dans la continuité du tissu bâti existant. Les deux bâtiments situés le long du chemin Charles-Georg présentent des gabarits de R+5 et R+7, en lien avec le développement du quartier du Mervelet. À l'est, la partie haute du bâtiment D a un gabarit de R+8 qui dialogue avec les immeubles sis de l'autre côté de l'avenue du Bouchet qui présentent des gabarits atteignant R+11, alors que la partie plus basse de ce bâtiment D côté intérieur du périmètre a un gabarit de R+6. Enfin, le bâtiment C plus au centre du périmètre a des gabarits différenciés allant de R+5 à R+7.

La villa maintenue dans son gabarit et son implantation au sein du PLQ se trouve dans le prolongement des villas protégées par le plan de site N° 29394 au nord du périmètre qui sont accompagnées d'une belle végétation abondante en lien avec la structure végétale qui traverse le site en diagonale. Afin de faire cohabiter les gabarits de ces deux tissus bâtis, certaines parties des nouveaux bâtiments sont plus basses, de sorte à mieux s'intégrer au voisinage, avec les terrains de l'association genevoise du Coin-de-Terre au sud (à gauche sur les cartes ci-dessous) ou le long du chemin Charles-Georg, marquant un trait d'union entre ces deux tissus contrastés. *(6)*

Le nouveau projet se connecte au quartier, en assurant une forte perméabilité du site autant visuelle que physique. De l'autre côté du chemin Charles-Georg, l'implantation parallèle de barres d'immeubles marque le front de rue de l'alternance de ses façades pignon et offre de belles percées visuelles entre les bâtiments. *(7)*

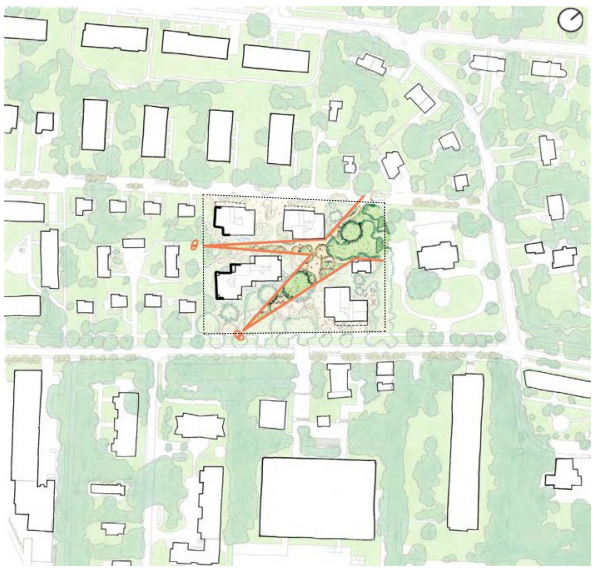


*(6)*



*(7)*

Du côté des maisons du Coin-de-Terre au sud, le PLQ propose des bâtiments aux façades courtes qui permettent un grand dégagement visuel à travers son périmètre. Cette qualité importante du projet a en outre été soutenue lors des ateliers participatifs. Proposer des façades courtes avec des articulations, à l'inverse de longues barres discontinues, permet une meilleure intégration des futurs bâtiments et un dégagement visuel plus ample. Le parti pris de cette transformation urbaine milite pour la suppression des clôtures, des murs d'enceinte et de toutes haies trop hautes qui limiteraient les vues et empêcheraient de traverser le périmètre du PLQ. *(8)*

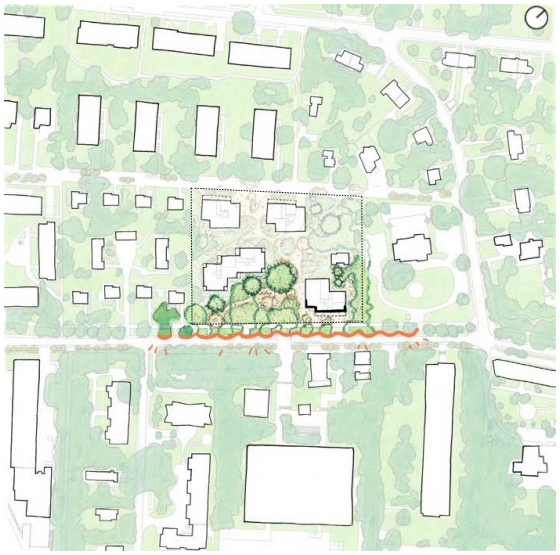


*(8)*

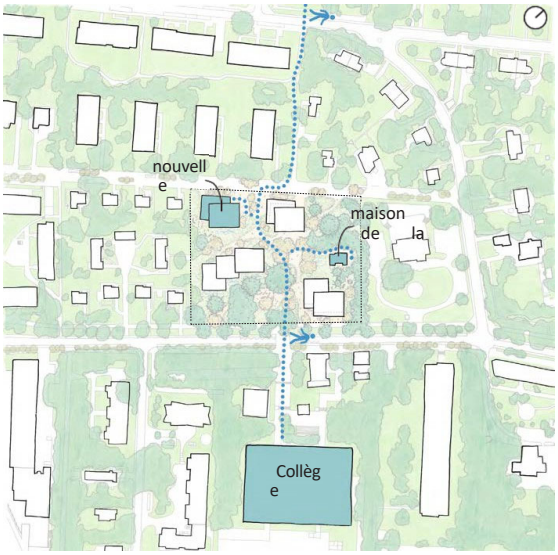
Sur l'avenue du Bouchet, le front végétal identitaire existant, formé de l'alignement d'arbres protégés par le plan de site précité et de magnifiques arbres majeurs très hauts, est mis en valeur. Ces arbres sont visibles de toutes parts et l'implantation du bâtiment C en retrait par rapport à cette avenue permet leur maintien. *(9)*

En plus des percées visuelles, un nouveau cheminement piéton sera réalisé sur un axe est – ouest pour relier les équipements publics existants et futurs. Le long de son parcours reliant le Collège Rousseau à la future école primaire du site du Mervelet, deux équipements de quartier supplémentaire seront créés, avec un espace jeunesse qui prendra place dans la villa

existante maintenue dans son gabarit et son implantation et une crèche qui s'implantera au rez-de-chaussée et au 1er étage du bâtiment A. (10)

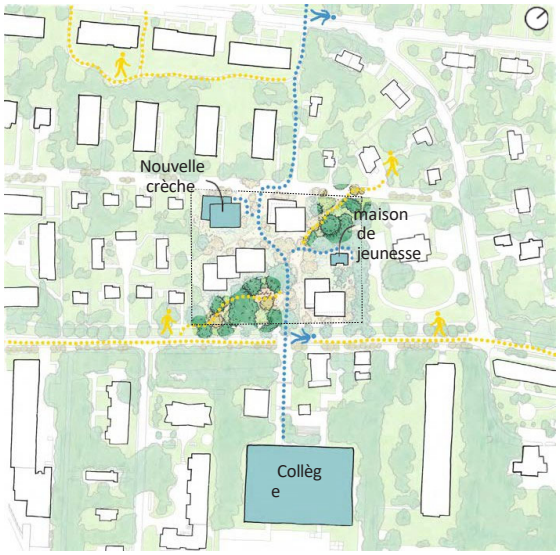


*(9)*




*(10)*

Cette traversée est complétée par des cheminements en diagonale au sein des espaces libres végétalisés, offrant ainsi des parcours diversifiés, sécurisés et confortables. *(11)*



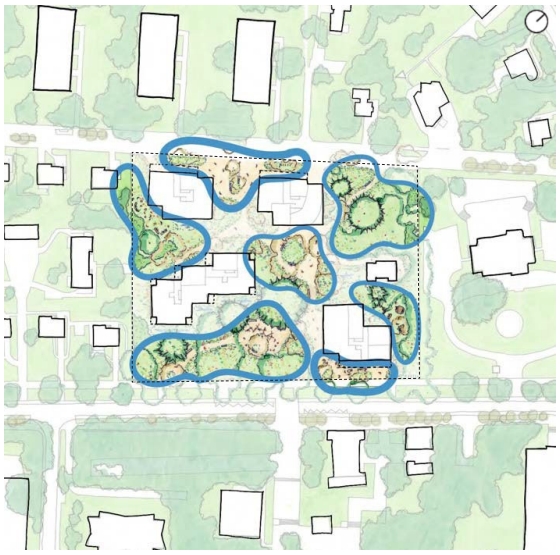

*(11)*

### 4.1.4 Bâti et espaces libres

Le projet propose une palette d'espaces libres diversifiés qui répondent à une grande variété d'usages. Selon leur situation et leur caractère, ils pourront être appropriés par les habitants des immeubles, les usagers du quartier ou être dédiés au développement de la biodiversité. *(12)*

Lors des ateliers participatifs, il a été exprimé des manques dans le quartier et des envies d'activités et de rencontres qui pourront aisément se dérouler dans ces espaces.

Sous les arbres côté avenue du Bouchet seront aménagés des espaces semi-naturels appropriables, avec des jeux pour les enfants et des bancs pour se délasser à l'ombre de ceux-ci. *(13)*



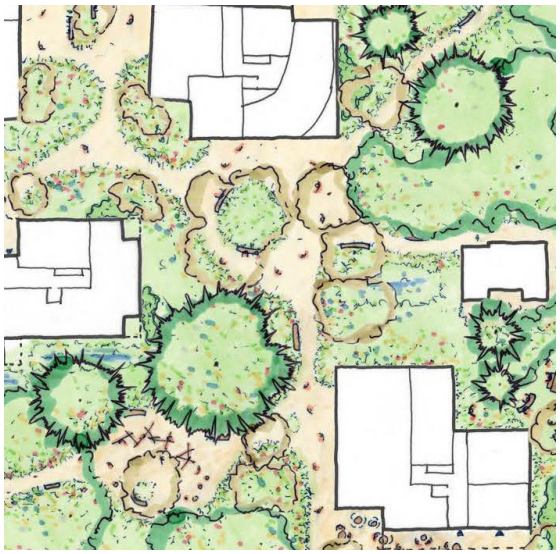
*(12)*



*(13)*

Au cœur de ces espaces libres, à la rencontre des cheminements piétons, un espace convivial, agrémenté de bancs voire de tables et/ou de jeux d'échecs géants se propose comme un espace de rencontre et de divertissement gratuit. (14)

Au nord du site, autour de la villa existante maintenue dans son gabarit et son implantation sera aménagé un Jardin Robinson (espace réservé aux activités en lien avec l'espace jeunesse, avec petits animaux tels que lapins et tortues), en lien avec l'espace jeunesse qui y prendra place, préservant ainsi l'héritage de villa avec jardin et le caractère de ce secteur jouxtant le plan de site voisin N° 29394. *(15)*



*(14)*



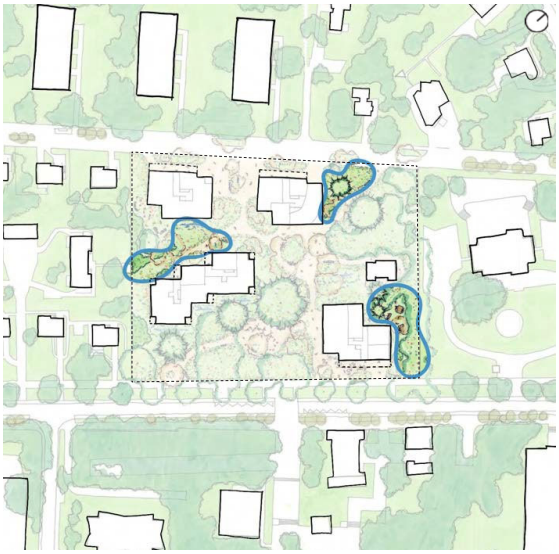
*(15)*

Dans le prolongement de la crèche sera aménagé un jardin sécurisé, à l'écart des cheminements piétons. *(16)*

Des jardins résidentiels peuvent être aménagés entre les bâtiments. Ce sont des espaces calmes plutôt réservés aux habitants des immeubles. *(17)*

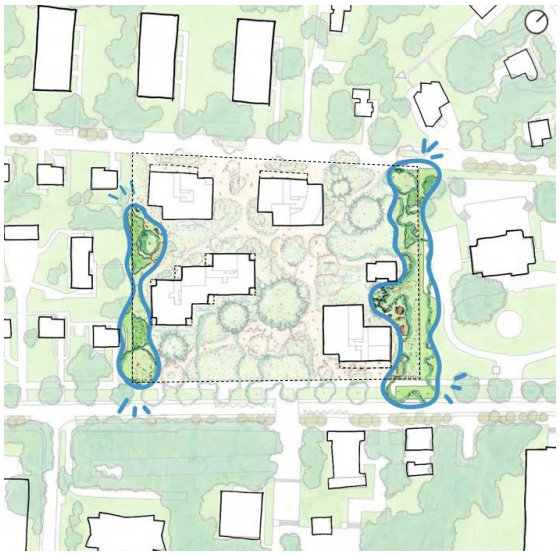


*(16)*



*(17)*

Sur les deux franges du périmètre non bordées par des voiries, sous les cordons boisés, des espaces voués à la biodiversité seront maintenus dans un état plus naturel. (18)



*(18)*

Le long des voiries, les bâtiments présenteront des fronts animés par des activités au rez-de-chaussée, comme des commerces et services de proximité, qui activeront les rues et pour lesquels des terrasses pourront être créées. (19) (20) (21) (22)

Concernant les locaux de l'espace jeunesse, des mesures de protection particulières contre le bruit pourront également être mises en place si nécessaire, ainsi que pour les espaces couverts des bâtiments comprenant des activités donnant sur les rues.



*(19)*



*(20)*



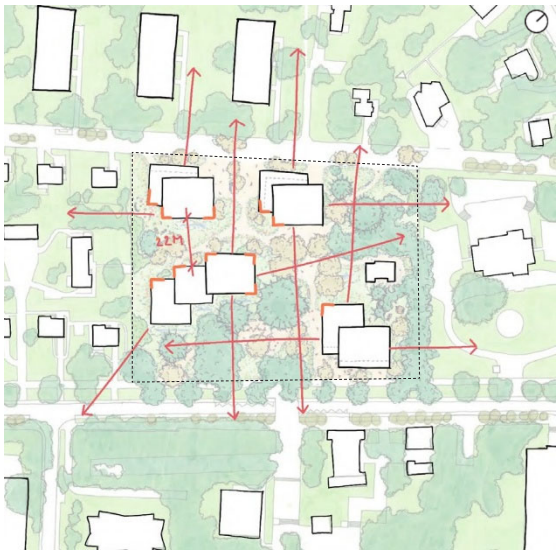
*(21)*



*(22)*

Les articulations de l'ensemble bâti du PLQ assurent des vues depuis tous les appartements, en minimisant les vis-à-vis. (23)

Les bâtiments proposent des typologies variées, bénéficiant d'une double orientation pour la plupart des appartements. (24)



*(23)*



*(24)*

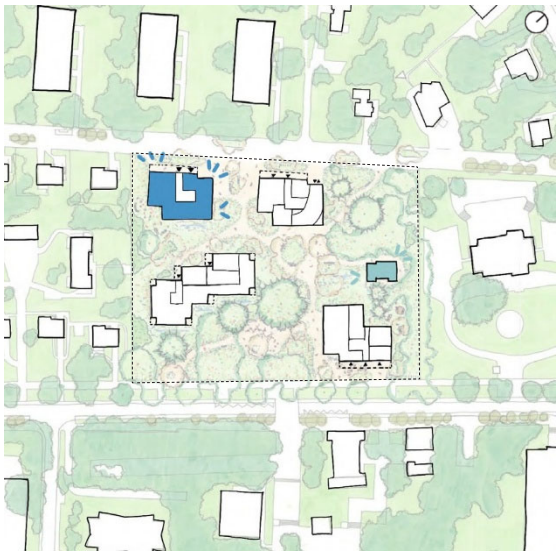
Le parking souterrain est compact et se développe en grande partie sous certains bâtiments, préservant ainsi un maximum de surface en pleine terre. (25)



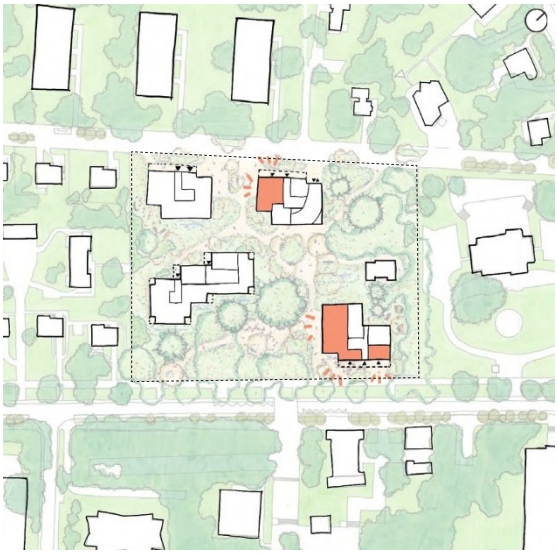
*(25)*

### 4.1.5 Un quartier vivant

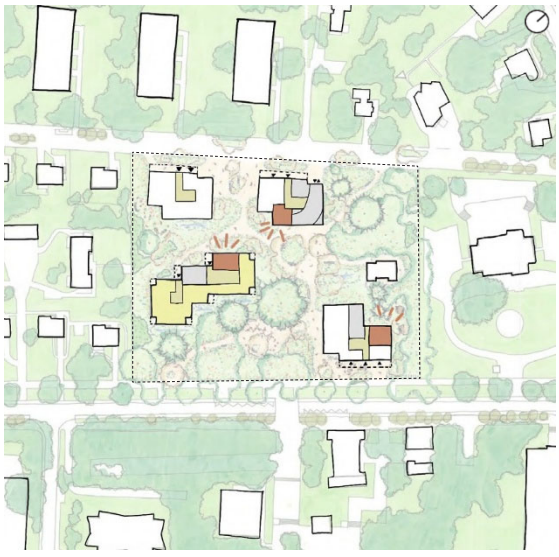
Afin de faire vivre le quartier, outre la crèche (26) et les commerces et services de proximité le long du chemin Charles-Georg et sur l'avenue du Bouchet *(27),* il sera proposé aux habitants des immeubles des espaces communs de type salle commune, buanderies, autour du cœur de quartier et en lien avec la traversée. *(28) (29)*



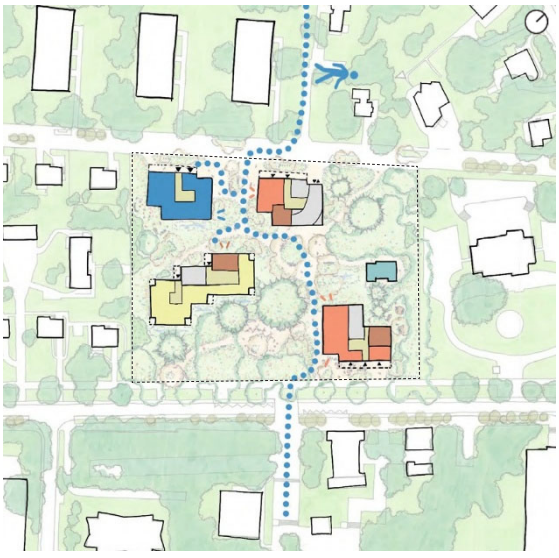
*(26)*



*(27)*

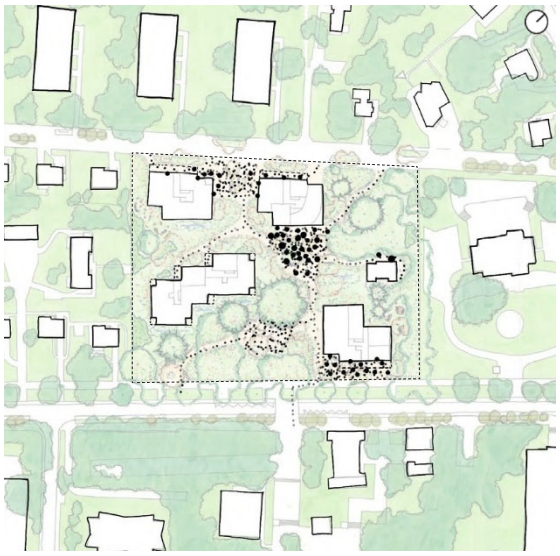


*(28)*



*(29)*

La diversité des espaces libres permet différents degrés d'animation pour un quartier à la fois vivant et apaisé. *(30)*



*(30)*

### 4.1.6 Enjeux climatiques

En réponse aux objectifs cantonaux en matière d'adaptation au changement climatique, le PLQ s'attache à préserver les milieux naturels, les ressources naturelles et la biodiversité, contribuant ainsi à offrir une meilleure qualité de vie aux futurs usagers et indirectement une meilleure santé.

Dans cette perspective, le projet intègre un ensemble de mesures favorisant l'adaptation climatique, notamment par la préservation d'un maximum de végétation et de surfaces de pleine terre, ainsi que par une gestion intégrée des eaux pluviales.

Une réflexion globale sur les trames verte, bleue, brune et grise a ainsi guidé la conception du projet. Les trames verte et bleue concernent les milieux naturels et semi-naturels, lesquels ont été préservés autant que possible et complétés par des aménagements favorisant l'infiltration des eaux, tels que des noues paysagères. La trame brune vise à garantir la qualité et la continuité des sols grâce au maintien d'importantes surfaces en pleine terre. Enfin, la trame grise, correspondant aux éléments bâtis, a été conçue de manière à s'intégrer au mieux à la végétation existante tout en respectant les continuités écologiques. Des points de récolte de l'eau de pluie sont aménagés au pied de chaque bâtiment, tandis que le parking souterrain est implanté uniquement sous les deux bâtiments situés le long du chemin Charles-Georg. Cette organisation permet de préserver de vastes espaces extérieurs en pleine terre et ombragés. Seuls les cheminements, la place centrale et les abords des rues demeurent plus largement dégagés.

L'ensemble de ces dispositions agit de manière complémentaire pour limiter les îlots de chaleur, favoriser l'infiltration des eaux pluviales, renforcer les continuités écologiques et améliorer le confort thermique des futurs usagers.

Cette approche renforce la qualité environnementale du projet et démontre sa cohérence avec les objectifs cantonaux d'adaptation au changement climatique.

### 4.1.7 La biodiversité

Un relevé de la biodiversité et un rapport intitulé « Inventaires floristiques et faunistiques » ont été effectués par l'atelier ATNP afin de présenter l'ensemble des observations et espèces pertinentes à l'échelle du quartier. Les inventaires ont essentiellement porté sur la flore et les milieux d'intérêt, ainsi que sur les coléoptères saproxyliques (coléoptères du bois).

**Flore d'intérêt :** ce groupe a fait l'objet d'une recherche par arpentage des espèces et milieux d'intérêt sur l'ensemble des parcelles le 20 juin et les 1er et 24 juillet 2024, complétés par un nouveau passage une année plus tard, les 21 mai et 24 juin 2025.

**Coléoptères saproxyliques :** la recherche de ces espèces a été réalisée lors de deux passages les 24 juillet et 24 octobre 2024, complétés par une visite le 24 juin 2025 sur la parcelle no 1681. Les indices de présence et les individus adultes ont été recherchés sur les arbres potentiellement favorables (gros feuillus).

L'ensemble des relevés réalisés sur le périmètre du PLQ ont permis d'identifier plusieurs surfaces d'intérêt : des milieux dignes d'intérêt (en particulier un petit ourlet mésophile nitrophile, *Aegopodion*) et des espèces protégées et/ou menacées, ainsi que des structures arborées et arbustives d'intérêt faunistique. L'aegopodion est considéré comme un milieu digne d'intérêt au sens de l'Annexe 1 de l'Ordonnance sur la protection de la nature et du paysage, du16 janvier 1991 (RS 451.1 ; OPN). Bien que faisant partie d'un milieu listé sur l'OPN, sa très faible étendue, les espèces présentes ainsi que la localisation en bordure d'un foyer de ronces exotiques envahissantes ne le rendent pas pertinent en matière de conservation. Toutefois, il est possible de le transplanter au sein du périmètre du PLQ. Le parti pris retenu est donc de le déplacer en bordure de lisière de la végétation la plus dense.

La flore présente dans le périmètre du PLQ est majoritairement composée de représentants de la biodiversité ordinaire avec cependant la présence localisée d'espèces protégées et menacées d'extinction (notamment des orchidées), présentes principalement sur la parcelle no 1674. Au niveau de la faune, plusieurs structures abritent des coléoptères du bois et une quantité non négligeable d'arbres présentent un fort potentiel et de nombreux microdendrohabitats.

Globalement, la richesse des structures (gazons, prairies, ourlets, bosquets, arbres de différentes tailles, fruitiers, surfaces rudérales, etc.) rend le quartier très favorable à ces espèces communes, notamment pour la faune, qui souffre elle aussi d'une perte significative d'habitats de qualité. La richesse en arbres et arbustes permet également un effet sur les îlots de chaleur. L'ensemble des habitats crée enfin un corridor de déplacement de la faune identifié comme étant de qualité moyenne par l'infrastructure écologique cantonale, servant de connexion notamment pour les populations d'amphibiens protégés du quartier.

Pour toutes ces raisons, le présent PLQ se doit d'intégrer les mesures de protection et de soutien à la biodiversité de façon ciblée, notamment sur les structures naturelles et les axes de déplacement pour la faune.

Les espaces verts seront en grande partie renaturés en pleine terre, en préservant au maximum la biodiversité et la vie du sol. Une végétation favorisant la vie, les déplacements et l'alimentation de la faune sera implantée, notamment par la création et le renforcement de haies vives indigènes. La planification du quartier prévoit l'installation d'habitats intégrant la coexistence de la faune et de la végétation locale avec les usages du parc.

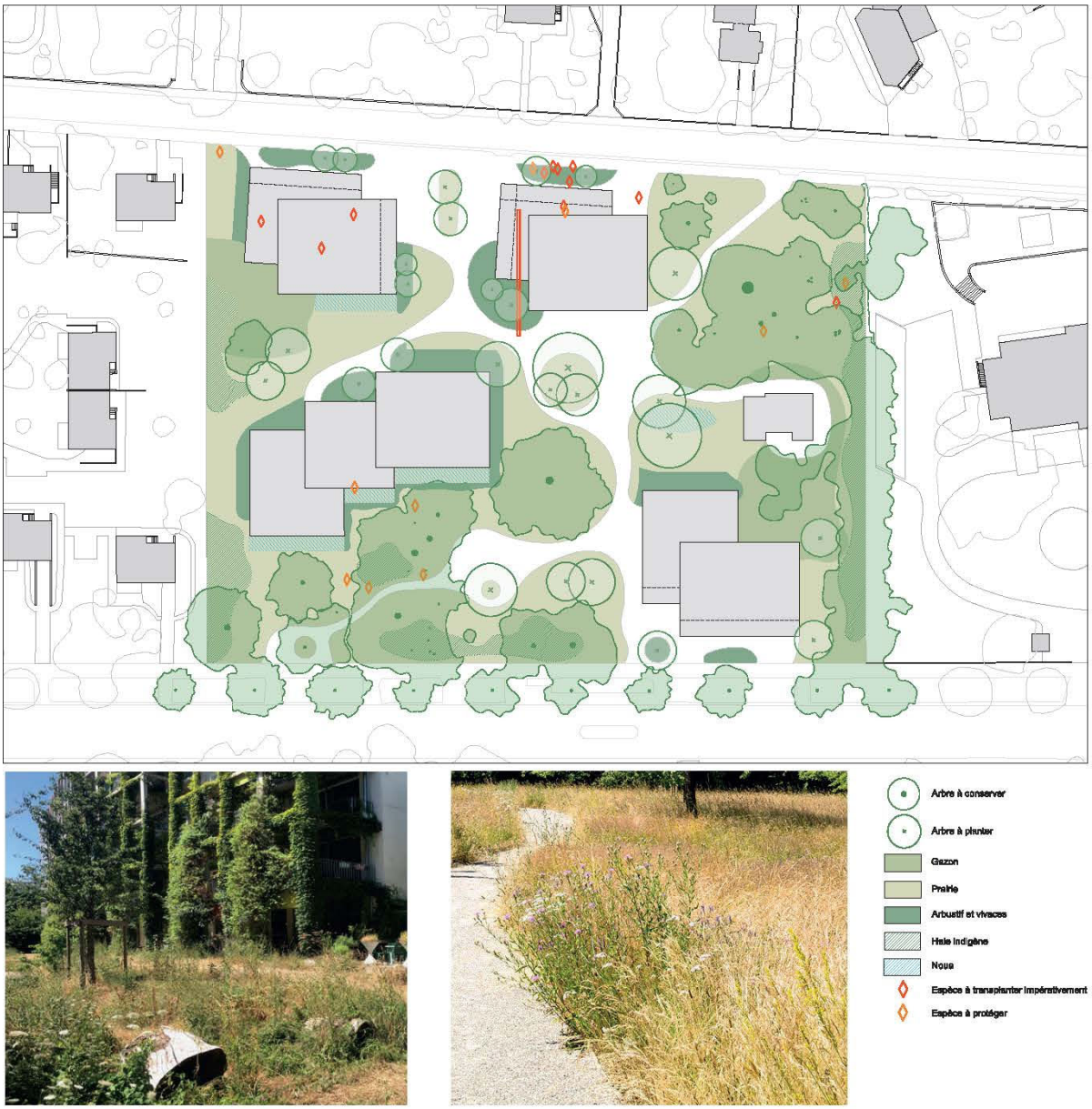
Certains espaces seront préservés de l'activité humaine (sous-bois, haies indigènes et zones arbustives), alors que d'autres accompagneront la vie au sein du quartier (gazons fleuris et prairies). Certains lieux pourront comprendre une dimension didactique, notamment le Jardin Robinson en lien avec le nouveau centre de quartier.

La richesse floristique des milieux est jugée globalement faible par l'inventaire réalisé en 2025, mais certaines parcelles hébergent des espèces d'intérêt, qui pourront faire l'objet de mesures de conservation spécifiques dans le cadre de la mise en œuvre du PLQ. Les structures arborées et arbustives existantes seront protégées et renforcées.

Les constructions et les aménagements, ainsi que le choix des zones et le type d'entretien qui leur sera appliqué suivront les instructions de l'architecte paysagiste conformément aux directives de Nature en Ville de l'OCAN (2024). L'éclairage sera différencié en fonction des espaces et de leur utilisation, avec une minimisation de ses nuisances sur la végétation et la faune.

Des dispositions impératives figurent dans la charte des aménagements extérieurs du PLQ. En voici un aperçu :

- conserver une grande diversité de milieux (prairies, haies, arbustes, arbres) ;
- prévoir l'implantation de végétaux adaptés au contexte climatique, à la qualité du sol et à l'ensoleillement ;
- planter un pourcentage d'espèces indigènes supérieur à 60% pour les arbres, 100% pour la prairie, au profit de la biodiversité locale ;
- les principes d'éclairage doivent être compatibles avec la faune et la végétation ;
- adapter l'aménagement des espaces libres aux éléments dignes de protection, permettant des solutions de conservation, de transplantation ou de remplacement.




*Illustrations issues de la charte des aménagements extérieurs*

### 4.1.8 Identification des intérêts en présence et pesée d'intérêts

Conformément aux principes du Guide ISOS, le projet fait l'objet d'une pesée d'intérêts explicite visant à concilier les exigences de préservation de la structure du secteur du Mervelet (objectif de sauvegarde B) avec les besoins de développement de la première couronne genevoise et d'accueil de nouveaux logements et d'équipements publics.

Comme présenté plus avant, le site présente une valeur de sauvegarde de sa structure, en tant que témoin du modèle urbanistique des lotissements des cités-jardins de la première couronne genevoise, notamment dans ses rythmes et son découpage parcellaire, caractérisé par :

- la présence d'éléments de végétation des jardins domestiques d'une grande valeur naturelle et paysagère ;
- les façades courtes, propres aux villas du début du XX$^{ème}$ siècle, permettant des vues depuis l'espace public vers les séquences de jardins et volumes bâtis ;
- Une granulométrie des volumes, notamment en plan, qui épousent la petite taille du parcellaire typique des lotissements du Mervelet.

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

- l'accueil de nouveaux habitants conformément à la zone de développement 3 ;
- le renforcement de la mixité programmatique et des services de proximité afin de pallier le manque d'équipements dans les PLQ connexes déjà construits en partie destinés uniquement à de l'habitat ;
- la création d'espaces publics accessibles dans un quartier fortement marqué par le besoin d'espaces de sociabilité, notamment pour les jeunes.

### 4.1.9 Appréciation des atteintes au regard de l'ISOS

Le projet implique une modification des morphologies bâties, constituant en cela une atteinte au sens de l'ISOS (objectif de sauvegarde B).

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

- Réduction de l'emprise et optimisation volumétrique par la décomposition des volumes en pièces de différents hauteurs et façades courtes. La conception des nouvelles constructions permet la lecture d'un paysage urbain assimilé à des villas urbaines et respectant le séquençage bâti propre à la structure parcellaire du Mervelet ;
- Disposition du bâti par rapport aux vues existantes sur le paysage et des perspectives en lien avec le reste du quartier. La distribution du bâti permet des vues et des dégagements pour ses habitants et les voisins ;
- Maintien de tous les arbres majeurs des jardins des villas présentant une végétation bien installée ou un bon potentiel de développement, ainsi qu'un caractère domestique, assurant la lisibilité de la trame des jardins historiques et le maintien de la séquence végétale ;
- Maintien dans son gabarit et son implantation et mise en valeur d'une villa recensée par le RAC comme « intéressante » et de son jardin, notamment par sa réaffectation en un espace jeunesse et la création d'un Jardin Robinson à ses abords.

Ainsi, le projet s'inscrit dans une logique de minimisation de l'atteinte à la structure du site, en cohérence avec les exigences de l'objectif de sauvegarde de la structure (ISOS B).

### 4.1.10 Mesures de valorisation et de compensation

Au-delà de la limitation des impacts du projet sur la structure, le PLQ prévoit une requalification qualitative du site, contribuant à renforcer ses valeurs patrimoniales, au moyen de :

- la création des espaces publics à une échelle domestique, ouverts et accessibles au public en continuité avec l'axe structurant des équipements publics du quartier ;
- le renforcement des continuités paysagères et écologiques, en cohérence avec la trame verte du quartier ;
- la valorisation des éléments identitaires des jardins domestiques, notamment les arbres majeurs, intégrés au projet paysager comme une armature structurante ;
- l'amélioration de l'accessibilité et des usages, permettant une appropriation publique d'un site jusqu'ici strictement fermé.

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

### 4.1.11 Intérêts prépondérants du projet

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

- l'accueil de nouveaux habitants, conformément aux planifications supérieures ;
- la mise à disposition d'espaces publics de qualité, répondant aux besoins croissants du quartier ;
- l'adaptation climatique, par la préservation de larges surfaces en pleine terre ;
- la mise en valeur d'un site aujourd'hui peu accessible, au bénéfice de la collectivité.

### 4.1.12 Conclusion de la pesée d'intérêts

Au regard de l'ensemble des éléments analysés, la pesée d'intérêts démontre que le PLQ respecte les valeurs intrinsèques du site en préservant sa structure paysagère et le séquençage de volumes bâtis et de jardins ouverts, ce qui limite les atteintes à un niveau faible et maîtrisé. De plus, il apporte des bénéfices significatifs d'intérêt public, tant à l'échelle locale que cantonale.

En conclusion, le PLQ constitue une réponse équilibrée et argumentée, conforme aux exigences du Guide ISOS, traduisant un compromis pertinent entre préservation du patrimoine et développement urbain.




*Schéma des éléments à prendre en compte dans l'étude des variantes*

## 4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

### 4.2.1 Espaces libres et végétation

Le PLQ prévoit l'implantation de quatre bâtiments s'intégrant dans un grand parc-jardin.

Le long du chemin Charles-Georg, le plan prévoit la construction de deux bâtiments (A et B), avec des fronts articulés afin d'offrir une zone tampon entre la rue et le pied du bâtiment. Ces découpes dans le bâti permettent la plantation de végétation moyenne, offrant ainsi une vue sur de la verdure depuis la rue. Des activités sont situées dans les parties donnant directement sur la rue afin de créer un quartier vivant. L'espace dédié à la crèche se trouve également le long du chemin Charles-Georg, dans le bâtiment A, lui offrant une connexion forte avec le quartier tout en lui permettant de profiter d'une situation privilégiée avec un accès direct à un jardin clôturé et sécurisé au sud, entouré d'une végétation généreuse.

Plus au nord du chemin Charles-Georg, le Jardin Robinson borde la route, offrant dégagement et vues depuis cette voirie. Ce chemin est lui-même composé d'une partie végétale très dense destinée à favoriser le développement de la biodiversité du futur quartier.

Au centre du site, à la croisée des chemins piétons, une placette centrale sera aménagée, devenant le cœur vivant du quartier, où tous les usagers pourront s'y rencontrer, renforçant le sentiment de vivre dans un parc.

Le long de l'avenue du Bouchet, le bâti se met en retrait du front de rue afin de s'aligner sur les implantations des villas voisines protégées par le plan de site N° 29394. Les bâtiments, en retrait, communiquent alors de façon plus humble avec la rue et le reste du quartier. Un des deux bâtiments bordant l'avenue du Bouchet (D) s'en rapproche et se compose au rez-de-chaussée d'activités afin de renforcer le caractère vivant du quartier du côté de cette avenue. L'aménagement paysager à cet endroit délimite une placette qui permet de créer éventuellement une terrasse en été et de proposer une animation sur rue.

Les détails d'aménagement des espaces libres sont fixés par la charte des aménagements extérieurs du PLQ. Ce document précise le concept d'aménagement des espaces libres et en fixe les éléments impératifs.

Les aires d'implantation des bâtiments doivent respecter l'emprise des arbres à protéger ainsi que leur domaine vital selon la Directive de l'OCAN concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres, août 2008.

### 4.2.2 Outil « Quartiers en transition » (QET)

Pour donner suite à une demande du SERMA et de l'OU, une direction de projet (DIRPRO) a été constituée afin d'analyser les données du PLQ en vigueur depuis 2013 et du présent PLQ à l'aide de l'outil QET développé conjointement par le SERMA et l'OU.

La démarche QET vise à décliner, à l'échelle des quartiers, les premières orientations de la vision territoriale transfrontalière (VTT) et les objectifs du plan climat cantonal (PCC) 2030.

La démarche poursuit les buts suivants : aider à la conception des quartiers en proposant des objectifs ambitieux sur toute la ligne de vie d'un projet urbain, évaluer un quartier à différents stades de planification et y apporter les adaptations nécessaires, assurer la traçabilité des choix qui guident la vie du projet et fournir un support de communication et de concertation.

Trois axes principaux sont étudiés :

- « un quartier identitaire et vivant » pour l'intégrer dans son contexte, valoriser ses particularités culturelles et historiques, ainsi que réunir les conditions cadres pour préserver et renforcer la biodiversité ;
- « un quartier résilient et écologique » pour préserver les ressources naturelles et limiter l'empreinte écologique du quartier par l'économie de moyens ;

- « un quartier du vivre ensemble et du partage » pour accueillir toutes les populations et encourager l'appropriation du quartier en créant des conditions propices au vivre ensemble.

Dans le cadre de cette analyse, l'OCT, l'OCAN, l'OPS et des représentants du service d'urbanisme et des services sociaux de la Ville de Genève ont été associés à la démarche.

Une comparaison entre les synthèses du PLQ N° 29773 de 2013 et le présent PLQ N° 30266 a été effectuée et est reprise ci-dessous.

*Schéma selon QeT du PLQ N° 29773 de 2013 :*

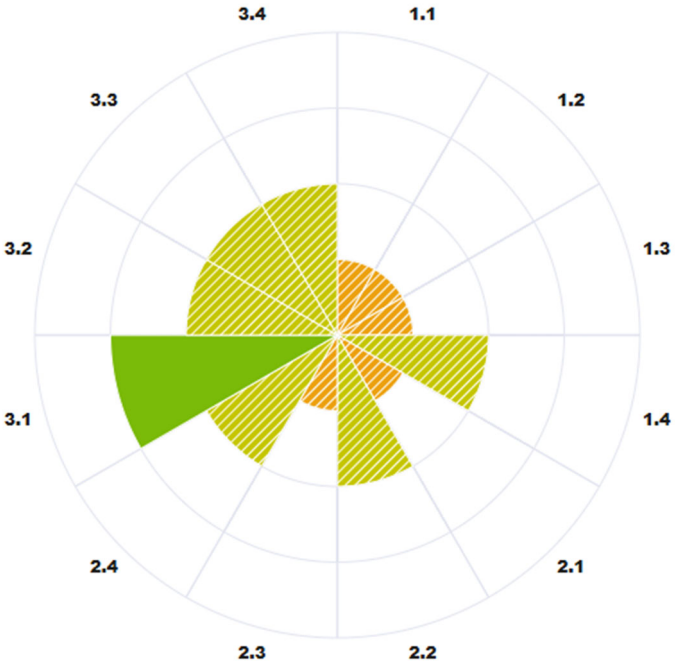
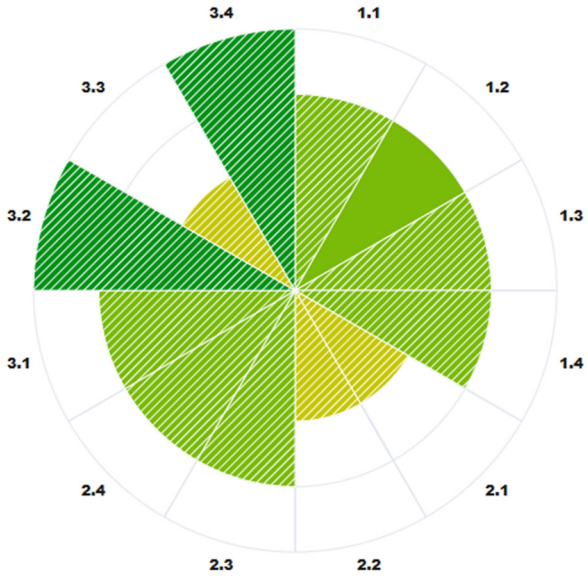
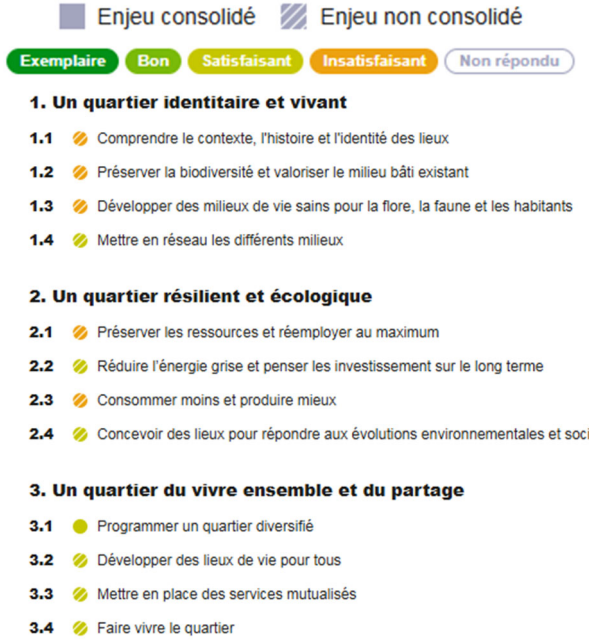



*Schéma selon QeT du présent PLQ N° 30266*




Selon la légende, la couleur orange représente ce qui est « insatisfaisant » et la couleur vert foncé ce qui est « exemplaire ».

Il est évident de constater que de manière générale le PLQ de 2013 est moins satisfaisant que le présent PLQ N° 30266.

Pour mémoire et pour comparaison, les points forts du PLQ N° 29773 étaient les suivants :

- Préserver et augmenter la pleine terre et les sols naturels. En 2013, cette thématique n'était pas encore intégrée au projet ; toutefois la forme urbaine proposée sous forme de deux barres parallèles permet de libérer un maximum d'espaces.
- Offrir des espaces diversifiés dédiés aux activités sociales, culturelles et sportives et en suffisance. Le quartier est pourvu d'activités sociales, culturelles et sportives diversifiées et en suffisance. En revanche le projet n'apporte pas de nouveaux espaces.
- Renforcer l'infrastructure écologique. Comme déjà évoqué, la forme urbaine proposée sous forme de deux barres parallèles permet de libérer un maximum d'espaces verts, de conserver des arbres et d'en planter.
- Offrir un accès attractif aux transports collectifs. Le quartier est bien desservi en transports publics et le carrefour du Bouchet est bien desservi.
- Encourager les mobilités actives. Des places pour les vélos sont prévues et aussi des servitudes de passage.
- Veiller à une utilisation mesurée du sol. L'indice de densité (ID) est de 1.45. Il correspond aux préconisations du PDCn 2030 et permet cette utilisation mesurée du sol.
- Lutter contre les îlots de chaleur et garantir un confort climatique dans les espaces extérieurs et les bâtiments. La forme urbaine proposée sous forme de deux barres parallèles permet de libérer un maximum d'espaces verts.

À l'époque de l'élaboration du PLQ N° 29773, les points d'attention étaient les suivants :

- Analyser le patrimoine et le tissu bâti du quartier et de ses environs. Mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel du quartier en cohérence avec le contexte actuel. En 2013, l'analyse n'a pas été faite et le projet de l'époque n'a pas intégré ces éléments.
- Évaluer l'accessibilité du quartier. Limiter l'usage de la mobilité individuelle motorisée. En 2013, une étude mobilité n'a pas été effectuée. Seuls les ratios du RPSFP de l'époque ont été appliqués, soit ceux du secteur V. Des mesures pour réduire les TIM n'ont pas été envisagées.
- Comprendre le contexte social et culturel du quartier et de ses environs. Proposer des logements pour tous les revenus et tous les modes de vie. Aucune analyse n'a été effectuée en 2013.
- Favoriser un cycle de l'eau au plus proche de l'état naturel. Préserver la ressource en eau. En 2013, ces thématiques n'ont pas été étudiées. Selon le guide Adaptation climatique et projet urbain et le triptyque eau-sol-arbre, des recommandations pourraient être faites.
- Conserver et renforcer le patrimoine naturel du quartier. Développer la charpente paysagère. Des arbres ont été plantés mais de manière insuffisante. Une réflexion à l'échelle du quartier et de la charpente paysagère n'a pas été effectuée.
- Régénérer et développer des milieux aptes à soutenir la biodiversité. Cette thématique n'a pas été étudiée en 2013.

Les points forts du présent PLQ sont les suivants :

- une forte présence de la nature dans le site ;
- la valorisation de la pleine terre ;
- des espaces libres conviviaux bénéficiant d'un bon ensoleillement tout en assurant une bonne croissance de la végétation, etc.

Les points d'attention sont les suivants :

- ne préserve pas assez les ressources et devrait réemployer un maximum de terre ;
- les matériaux de démolition seraient à valoriser ;
- limiter les excavations et les déchets.

Parmi les mesures à prendre, une mixité de matériaux pourrait être mise en place en façade comme le bois mais aussi pour les structures des bâtiments afin d'intégrer des mesures écologiques dans la construction.

Le projet qui sera soumis à autorisation de construire devrait en outre porter une attention aux points suivants :

- matériaux terreux réutilisés sur place. Une analyse plus précise, un plan de nivellement permettrait d'optimiser ce point ;
- matériaux de démolition valorisés sur place : les 9 villas pourraient faire l'objet d'une étude par une entreprise spécialisée dans le réemploi afin d'évaluer le potentiel de valorisation ;
- limiter les excavations : une emprise limitée du parking souterrain serait rendue possible grâce à une optimisation. Malgré cela, les contraintes du site rendent la limitation des excavations un point difficile à rendre exemplaire ;
- limiter les déchets : mettre en place une ressourcerie de quartier ;
- production des énergies renouvelables : pour le CET (concept énergétique territorial) : un raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) structurant du canton de Genève, développé par les Services industriels de Genève (SIG) avec des contrats disponibles proposant 50%, 80%, ou 100% d'ER (énergies renouvelables) et des panneaux solaires sur l'ensemble des surfaces appropriées. Il s'agira lors des demandes définitives en autorisation de construire de proposer un pourcentage plus important pour les ER ;
- échange et mutualisations : à ce stade, aucun dispositif n'est mis en place Il pourrait être envisageable, en accord avec les habitants du quartier de mutualiser les salles communes et de mettre à disposition dans ces lieux divers services gérés par les habitants ;
- mutualisation des véhicules : il serait intéressant dans un stade ultérieur de proposer des vélos ou autres véhicules motorisés ou non, en partage afin d'encourager la mobilité douce ;
- agriculture urbaine : la mise en place de potagers pour les habitants, en toiture ou au sol, permet de développer une agriculture urbaine. En revanche, le site contraint ne permet pas une surface d'agriculture supérieure à 1 $m^2$ par habitant.

### 4.2.3 Droits à bâtir

Le principe de répartition et de localisation des droits à bâtir suit le phasage présenté plus haut et la logique de construire chaque bâtiment sur sa parcelle en priorité, selon le tableau et le schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir suivants :




*Schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir du PLQ.*

Les SBP de la maison existante maintenue dans son gabarit et son implantation, destinée à l'espace jeunesse (équipement public communal) ne sont pas comptabilisées.

| Tableau de répartition des droits à bâtir PLQ 30266 | | | | | | | | IUS 1.55 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Parcelle N° | Surface cadastrée m2 | Surface existante m2 | SBP future m2 | Surface maintenue m2 | SBP à réaliser m2 | SBP logements | SBP Activités | Aire N°1 Bâtiment A | | Aire N°2 Bâtiment B | | Aire N°3 Bâtiment C | | Aire N°4 Bâtiment D | |
| | | | | | | | | Logements | Activités | Logements | Activités | Logements | Activités | Logements | Activités |
| | | | | | | | | 2990 | 1026 | 3500 | 200 | 5645 | 0 | 4520 | 361 |
| | | | | | | | | **Total** | **4016** | **Total** | **3700** | **Total** | **5645** | **Total** | **4881** |
| **1670** | 1'102 | 218 | 1'708 | 0 | 1'708 | 1'195 | 513 | 1'195 | 513 | | | | | | |
| **1672** | 1'112 | 198 | 1'724 | 0 | 1'724 | 1'211 | 513 | 936 | 513 | 275 | | | | | |
| **1674** | 948 | 144 | 1'469 | 0 | 1'469 | 1'269 | 200 | | | 1'269 | 200 | | | | |
| **1'676** | 1'261 | 134 | 1'955 | 0 | 1'956 | 1'956 | 0 | | | 1'956 | | | | | |
| **1677** | 1'312 | 182 | 2'034 | 0 | 2'034 | 2'034 | 0 | 859 | | | | 1'175 | 0 | | |
| **1678** | 1'309 | 208 | 2'029 | 0 | 2'029 | 2'029 | 0 | | | | | 2'029 | 0 | | |
| **1679** | 1'575 | 274 | 2'441 | 0 | 2'441 | 2'441 | 0 | | | | | 2'441 | 0 | | |
| **1680** | 1'575 | 146 | 2'441 | 0 | 2'441 | 2'260 | 181 | | | | | | | 2'260 | 181 |
| **1681** | 1'575 | 216 | 2'441 | 216 | 2'440 | 2'260 | 180 | | | | | | | 2'260 | 180 |
| **TOTAL** | **11'769** | **1'720** | **18'242** | **216** | **18'242** | **16'655** | **1'587** | **2'990** | **1'026** | **3'500** | **200** | **5'645** | **0** | **4'520** | **361** |

*Tableau des droits à bâtir avec indication des surfaces de logements et d'activités par bâtiment et par parcelle.*

Concernant les catégories de logements proposées par le PLQ, il est prévu, conformément à l'article 4A LGZD, de construire 1/3 de logements d'utilité publique (LUP), 1/3 de logements en catégorie ZD LOC (locatifs à loyers contrôlés par l'État, destinés principalement à la classe moyenne) et 1/3 au libre choix du constructeur, à priori en PPE.

### 4.2.4 Recommandations pour la mise en œuvre

La maîtrise globale de la transformation du périmètre par le maintien des programmations élaborées au cours du processus participatif et de projet, constitue un des enjeux majeurs du PLQ. Le processus constructif ne doit en aucun cas être dissocié du processus programmatique, et ce afin de permettre le renforcement de la vie du quartier comme objectif principal, dans le sens de faire quartier, ensemble.

Cet objectif est étroitement lié avec la programmation paysagère qui, elle aussi, joue un rôle primordial dans l'atmosphère du lieu, aidant le PLQ à s'intégrer au quartier et à le faire vivre, grâce à une multitude d'activités et de déplacements dans l'espace paysager, permettant à chacun de se l'approprier.

### 4.2.5 Le stationnement

L'ensemble des places de stationnement se situent en souterrain, à l'exception des places de dépose-minute et de livraison qui se situent en surface et dont les emplacements exacts seront à définir dans le cadre de l'établissement du plan d'aménagement paysager d'ensemble qui sera joint au dossier lors du dépôt de la première demande définitive d'autorisation de construire. L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic.

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 surface brute de plancher (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° 30266 se situe dans le secteur II.

A. *En matière de logements :*

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 1 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 0.4 place/100 $m^2$ SBP pour les habitants ;
- minimum 0 place/100 $m^2$ SBP pour les visiteurs.

Concernant les logements d'utilité publique (LUP) au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (RSG I 4 06 ; LUP), ou de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (RSG I 4 05 ; LGL), les ratios indiqués à l'article 5, alinéa 1 RPSFP peuvent être diminués jusqu'à 30%, au stade du PLQ ou, à défaut, de l'autorisation de construire (article 5, alinéa 2 RPSFP).

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- 3 places/100 $m^2$ SBP, dont environ 33% en surface.

3/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

- 0.08 place/100 $m^2$ SBP.

B. *En matière d'activités :*

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

Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (article 6, alinéa 2 RPSFP) :

- maximum 0.28 place/100 $m^2$ SBP pour les employés ;
- maximum 0 place/100 $m^2$ SBP pour les visiteurs ou clients.

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

- minimum entre 1.6 et 2 places/100 $m^2$ SBP.

3/ Les ratios de stationnement pour les 2RM dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 6 RPSFP de la manière suivante :

- maximum 0.35 place/100 $m^2$ SBP.

*C. En matière d'équipement public*

1/ *La crèche*

Pour les voitures, les besoins 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'article 6, alinéa 3 RPSFP), soit pour la catégorie « crèche et jardin d'enfant » de la norme VSS précitée sont appliqués à l'équipement public « crèche » :

- 1 place/salle de classe, auquel on applique 80% de réduction (employés) ;
- 0,2 place/ salle de classe, auquel on applique 80% de réduction (visiteurs s'il y en a).

2/ *L'espace jeunesse*

Pour les voitures, les besoins 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'article 6, alinéa 3, lettre g RPSFP) « installations de divertissement », soit pour la catégorie « salle de réunion ou de conférence » de la norme VSS précitée sont appliqués à l'équipement public « espace jeunesse » :

- 0,12 place/place assise, auquel on applique 80% de réduction (employés) ;
- 0 place/100 $m^2$ place/place assise, auquel on applique 80% de réduction (visiteurs ou clients).

3/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante (les mêmes ratios sont appliqués tant pour les équipements publics que pour les activités) :

- minimum entre 1.6 et 2 places/100 m2 SBP.

4/ Les ratios de stationnement pour les 2RM dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 6 RPSFP de la manière suivante (les mêmes ratios sont appliqués tant pour les équipements publics que pour les activités) :

- maximum 0.35 place/100 m2 SBP.

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

1. Places de stationnement voitures

1.1/ Pour les habitants des logements :

- la surface de 16'655 m$^2$ de SBP logement au ratio de 0.4 place/100m$^2$ de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne 67 places minimum pour les habitants des logements.

  Conformément à l'article 5, alinéa 2 RPSFP, pour la part des logements d'utilité publique (LUP), les ratios peuvent être diminués jusqu'à 30%, ce qui donne un ratio de 0.28 place/100 m$^2$ de SBP logement LUP.

- La surface de 5'552 m$^2$ de SBP logement LUP (équivalant à un tiers de la SBP logement, article 4A al. 1 LGZD) au ratio de 0.28 place/100 m$^2$ (article 5, alinéa 2 RPSFP) donne 15,5 places minimum pour les logements LUP ;
- La surface de 11'103 m$^2$ de SBP logements (équivalant aux deux tiers de la SBP logement) au ratio de 0.4 place /100 m$^2$ (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne 44,4 places minimum pour les logements (non-LUP).

1.2/ Pour les visiteurs des logements :

- La surface de 16'655 m$^2$ de SBP logement au ratio de 0 place/ 100 m$^2$ donne 0 place minimum (article 5, alinéa 1 RPSFP) pour les visiteurs des logements.

**Soit un total de 60 places pour les habitants des logements et aucune place pour les visiteurs des logements**.

1.3/ Pour les employés des activités :

- La surface de 561 m$^2$ de SBP d'activités au ratio de 0.28 place/100 m$^2$ de SBP donne 2 places maximum pour les employés des activités.

1.4/ Pour les visiteurs/clients des activités :

- La surface de 561 m$^2$ d'activité au ratio de 0 place/100 m$^2$ de SBP d'activités donne 0 place maximum pour les clients des activités.

Dans la mesure où le nombre de places prévu pour les employés des activités, soit 2 places correspond à un maximum, il n'est prévu **aucune place**, conformément à l'étude de mobilité validée par l'OCT. En effet, le secteur est extrêmement bien desservi en transports en commun.

**Soit aucune place pour les employés des activités et aucune place pour les clients et visiteurs des activités.**

1.5/ Pour les employés de la crèche (équipement public communal) :

- La surface de 1'026 m$^2$ d'équipement public (crèche), correspondant à une capacité d'accueil de 4 salles de classe, au ratio de 1 place/salle de classe donne 4 places et pondéré d'un coefficient de réduction de 80% (article 6, alinéa 3 RPSFP et norme VSS 640 281 du 1er février 2006) donne 1 place maximum pour les employés de l'équipement public communal « crèche ».

1.6/ Pour les visiteurs ou clients de la crèche (équipement public communal) :

- La surface de 1'026 m$^2$ d'équipement public (crèche), correspondant à une capacité d'accueil de 4 salles de classe, au ratio de 0.2 place/salle de classe donne 0,8 place et

pondéré d'un facteur de réduction de 80%, donne 0,16 place maximum, soit aucune place pour les clients et visiteurs de l'équipement public communal « crèche ».

Dans la mesure où le nombre de places prévu pour les employés de la crèche, soit 1 place, correspond à un maximum, il n'est prévu **aucune place**, conformément à l'étude de mobilité validée par l'OCT. En effet, le secteur est extrêmement bien desservi par les transports en commun.

**Soit aucune place pour les employés de la crèche et aucune place pour les clients et visiteurs de la crèche.**

1.7/ Pour les employés de l'espace jeunesse (équipement public communal) :

- La surface de 216 m$^2$ d'équipement public (espace jeunesse) au ratio de 0.28 place/100 m$^2$ de SP donne 0,6 place maximum pour les employés de l'équipement public communal « espace jeunesse ».

Dans la mesure où le nombre de places prévu pour les employés de l'espace jeunesse correspond à un maximum, il n'est prévu **aucune place**, conformément à l'étude de mobilité validée par l'OCT. En effet, le secteur est extrêmement bien desservi en transports en commun.

1.8/ Pour les visiteurs ou clients de l'espace jeunesse (équipement public communal) :

- La surface de 216 m$^2$ d'équipement public (espace jeunesse) au ratio de 0.12 place/place assise donne 0 place maximum pour les clients ou visiteurs de l'équipement public « espace jeunesse ». correspondant à une capacité des espaces principaux estimés à environ 150 m$^2$ de surface nette (les 66 m$^2$ restants étant dédiés à l'accueil, les sanitaires, les rangements et cloisons). Sur ces 150 m$^2$, pour déterminer le nombre de places assises, l'on se base sur les densités types de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) s'agissant de locaux de rassemblement, soit 1 place assise pour 1.5 m$^2$ net de surface de salle. L'on obtient ainsi 100 places assises théoriques.
  Le nombre de 100 places assises au ratio de 0.12 place/place assise donne 12 places maximum pour les clients/visiteurs de l'espace jeunesse.

  Dans la mesure où le nombre de places prévu pour les employés de l'espace jeunesse correspond à un maximum, il n'est prévu **aucune place**, conformément à l'étude de mobilité validée par l'OCT. En effet, le public (visiteurs) est composé d'adolescents du quartier qui se déplacent à pied, à vélo ou en transports publics pour les plus éloignés.

  **Soit aucune place pour les employés de l'espace jeunesse et aucune place pour les visiteurs ou clients de l'espace jeunesse, du fait que le secteur est extrêmement bien desservi par les transports en commun et qu'il s'agit d'un équipement public de proximité.**

1.8/ Places pour les personnes handicapées :

- Selon l'article 9, alinéa 1 RACI, 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. Ces places PMR sont incluses dans le total des places prévues par le PLQ (article 7, alinéa 7 RPSFP). Le PLQ prévoyant 60 places pour les logements, il faut prévoir **2 places de stationnement pour les personnes handicapées**.

2. Places de stationnement vélos

2.1/ Pour les logements :

La surface de 16'655 m$^2$ de logement au ratio de 3 places/100 m$^2$ de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **500 places** pour le logement**.**

2.2/ Pour les activités :

- La surface de 561 m$^2$ d'activités au ratio de 1.6 places/100 m$^2$ de SBP d'activités (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **9 places minimum** pour les activités.

2.3/ Pour la crèche (équipement public communal) :

- La surface de 1'026 m$^2$ d'activités au ratio de 1.6 places/100 m$^2$ de SBP d'activités (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **16 places minimum** pour la crèche.

2.4/ Pour l'espace jeunesse (équipement public communal) :

- La surface de 216 m$^2$ d'activités ratio de 1.6 places/100 m$^2$ de SBP d'activités (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **4 places minimum** pour l'espace jeunesse.

**Soit un total de 529 places vélos,** dont environ 1/3 en surface.

3. Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

3.1/ Pour les logements :

- La surface de 16'655 m$^2$ de logement au ratio de 0.08 place/100 m$^2$ de SBP de logement (article 5, alinéa 7 RPSFP), donne 13 places pour les logements.

3.2/ Pour les activités :

- La surface de 561 m$^2$ d'activités au ratio de 0.35 place/100 m$^2$ SBP activités (article 6, alinéa 6 RPSFP), donne 2 places maximums pour les activités.

3.3/ Pour la crèche (équipement public communal) :

- La surface de 1'026 m$^2$ d'activités au ratio de 0.35 place/100 m$^2$ SBP activités (article 6, alinéa 6 RPSFP), donne 4 places maximum pour la crèche.

3.4/ Pour l'espace jeunesse (équipement public communal) :

- La surface de 216 m$^2$ d'activités au ratio de 0.35 place/100 m$^2$ SBP activités (article 6, alinéa 6 RPSFP), donne 1 place maximum pour l'espace jeunesse.

**Soit un total de 20 places 2RM intégralement situées dans le parking souterrain.**

### 4.2.6 Accès des véhicules SIS

Le PLQ a été développé avec l'intention forte d'offrir des espaces verts les plus diversifiés et qualitatifs possibles et un maximum de qualité aux futurs logements avec des typologies traversantes ou bi-orientées, apportant des contraintes supplémentaires pour les accès et les places de travail des véhicules des services d'intervention et de secours (SIS).

Conformément à la directive n$^o$ 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RSG F 4 05.01 ; RPSSP), il est prévu, pour les places de travail, un dégagement en hauteur de 4.5 mètres minimum, en largeur de 5 mètres minimum et une longueur de 12 mètres minimum.

La végétation aux abords des places de travail SIS et de leurs voies d'accès n'entravera pas les véhicules des SIS et respectera les dégagements prescrits par la directive précitée, nécessaires à l'exercice des pompiers et secouristes.

Les arbres seront détourés à 4,50 m pour pouvoir laisser passer les camions pompiers.

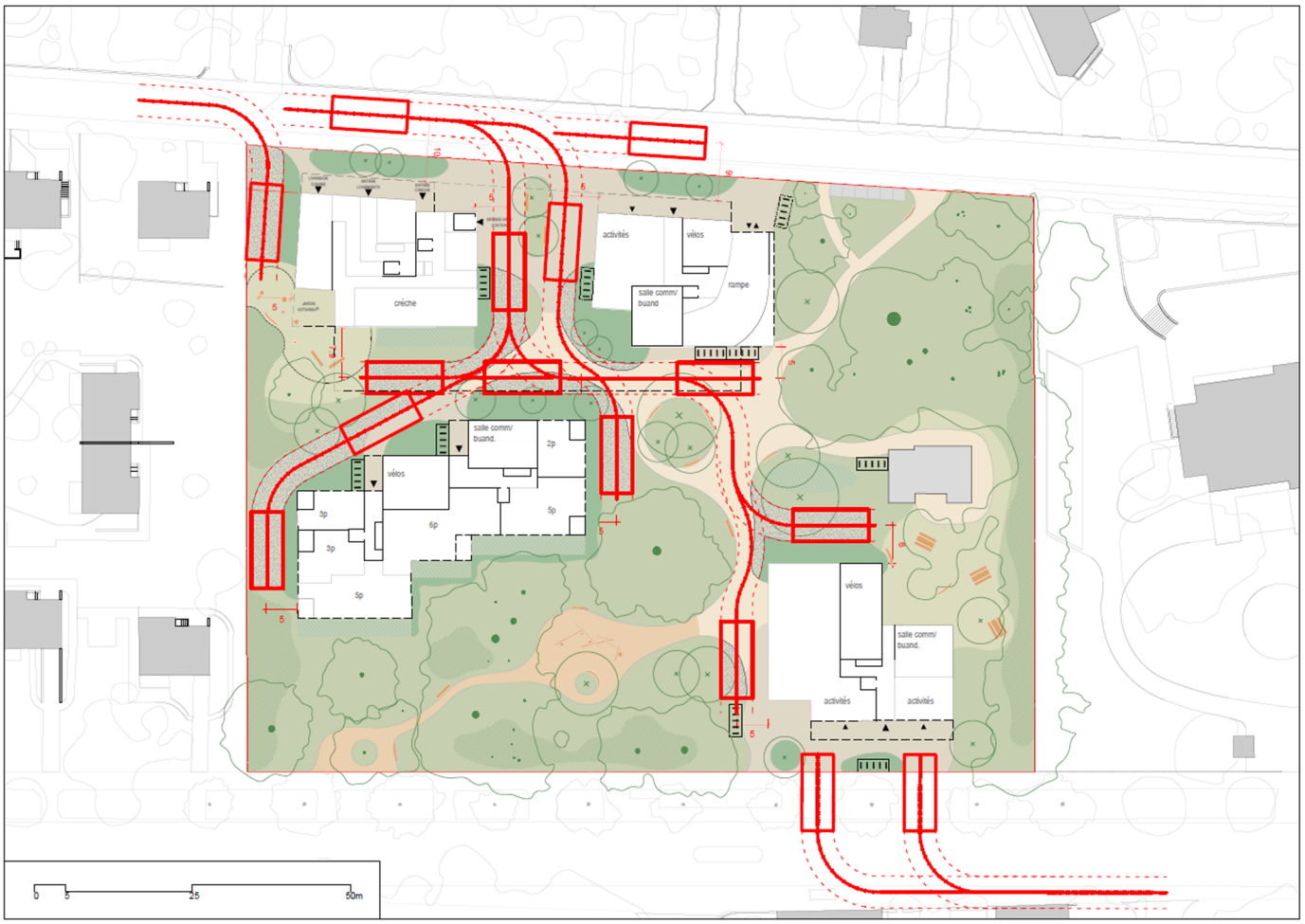



*Schéma SIS rez de chaussée*

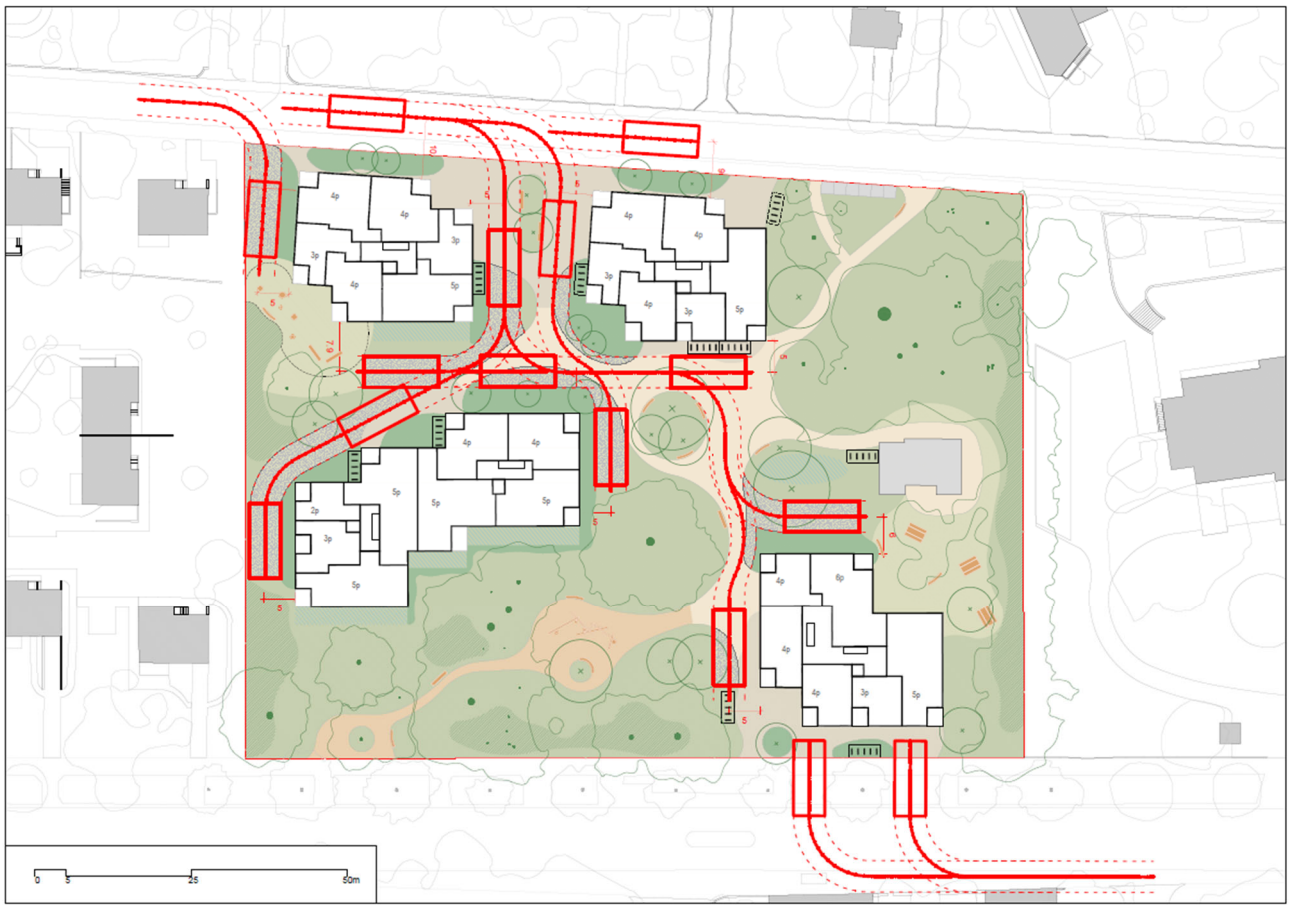


*Schéma SIS du 1er au 5ème étages*

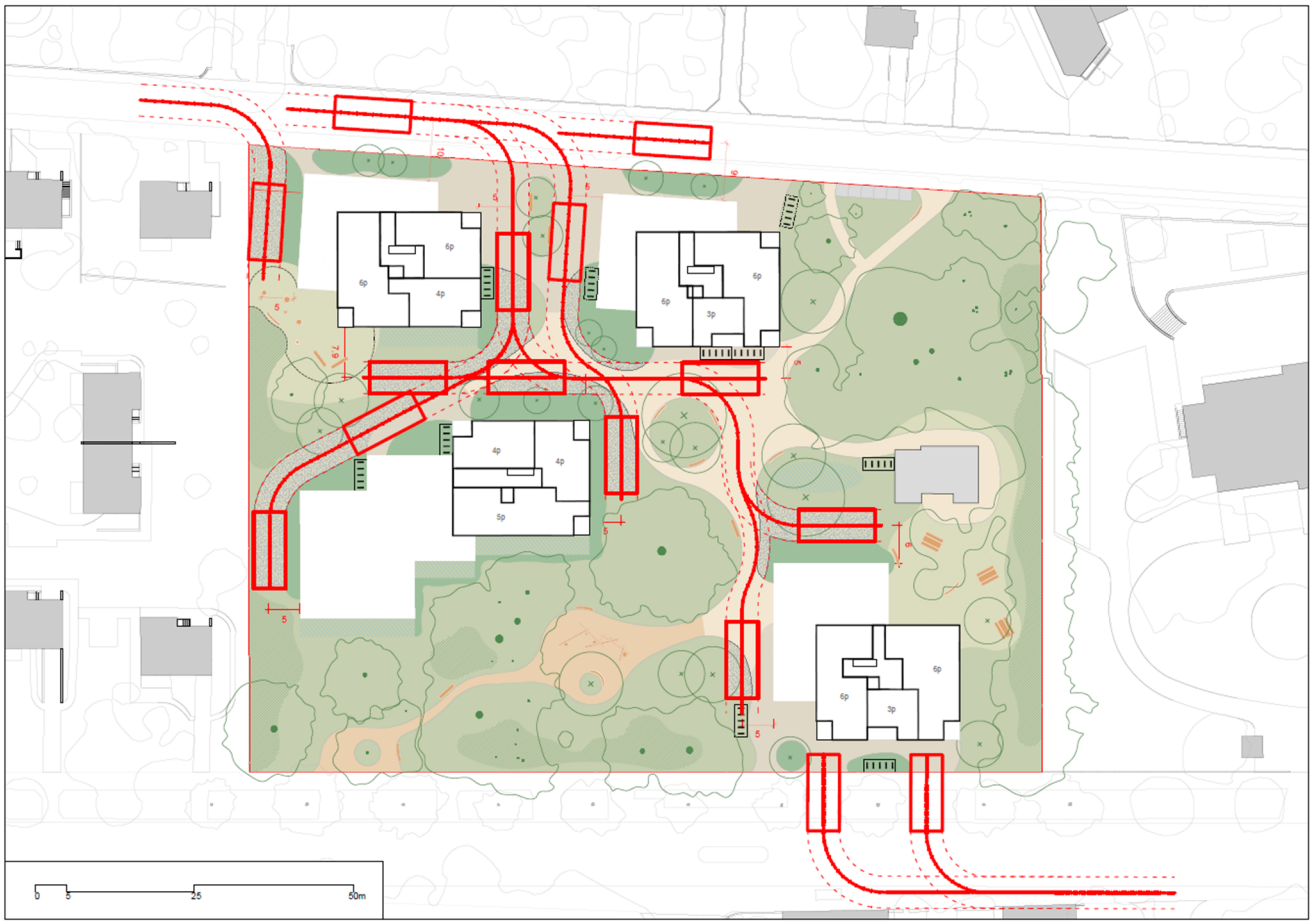


*Schéma SIS du 7ème et 8ème étages*

### 4.2.7 Cessions et servitudes

Concernant les cessions, il est prévu :

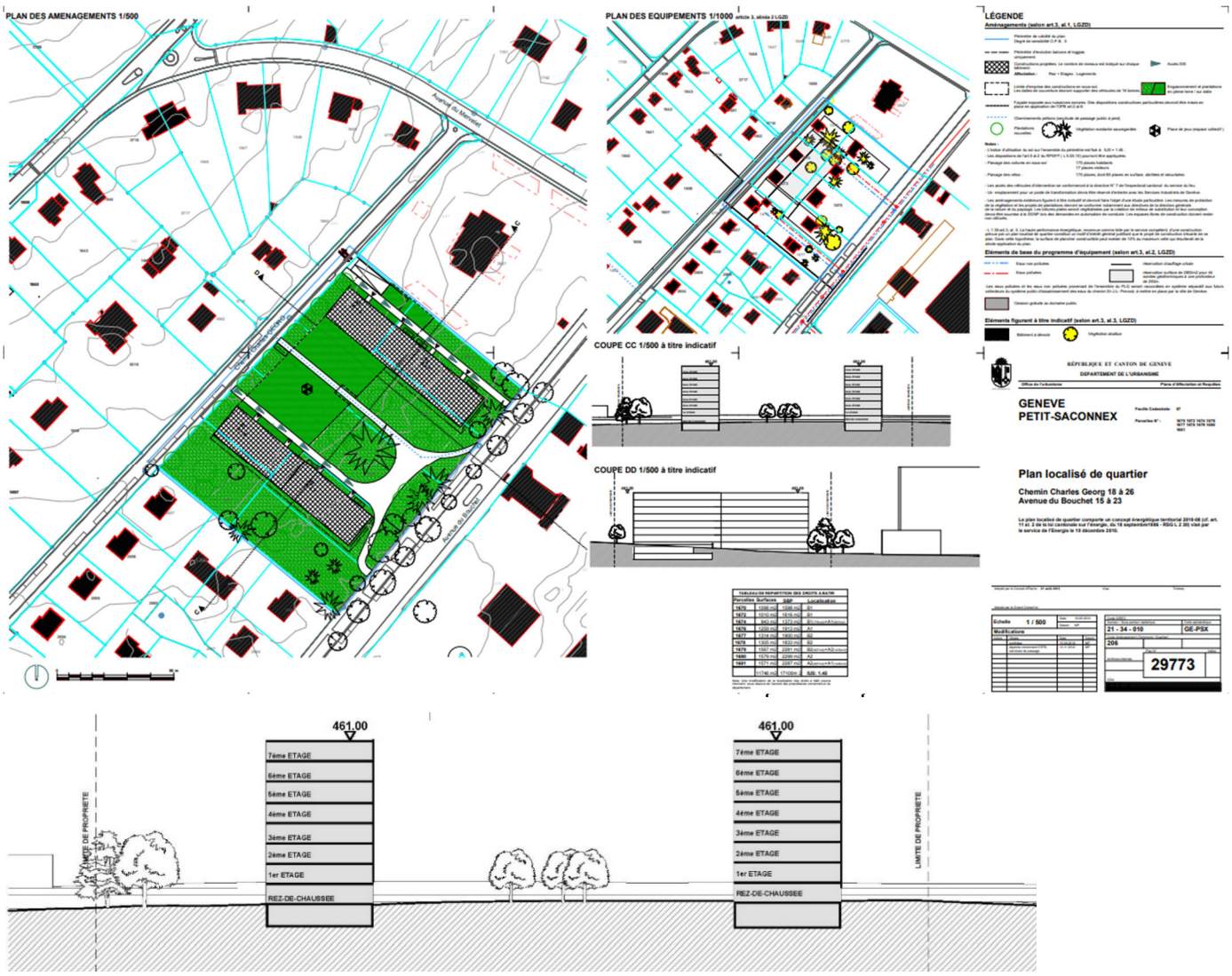
- une cession gratuite au domaine public communal le long du chemin Charles-Georg afin de permettre un nouvel aménagement d'une largeur d'environ 3 mètres.
- une cession gratuite pour un équipement public communal (espace jeunesse), au domaine privé de la Ville de Genève, représentant une surface d'environ 2'210 m$^2$, qui concerne les trois parcelles suivantes : n$^{os}$ 1676, 1680 (pour partie) et 1681 (pour partie) mais aussi la villa maintenue dans son gabarit et son implantation de la parcelle N°1681.

Concernant les servitudes, il est prévu :

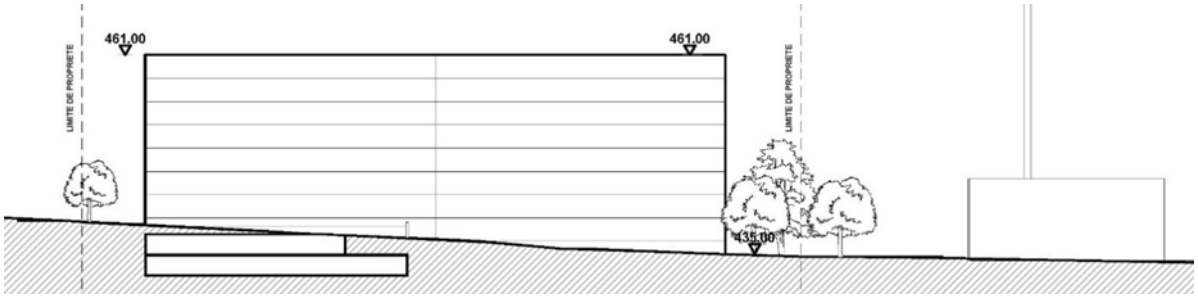
- une servitude d'usage exclusif jouxtant le bâtiment A, pour une surface extérieure d'environ 330 m$^2$ avec terrasse protégée pour la crèche, est prévue sur les parcelles n$^o$ 1670 et 1672.
- des servitudes de passage public à pied et/ ou à vélos.
- des servitudes de passage privé en souterrain.

## 4.3 Abrogation des documents

Le PLQ N° 30266 abroge et remplace le PLQ N° 29773 adopté par le Conseil d'Etat le 21 août 2013 (cf. image ci-dessous).

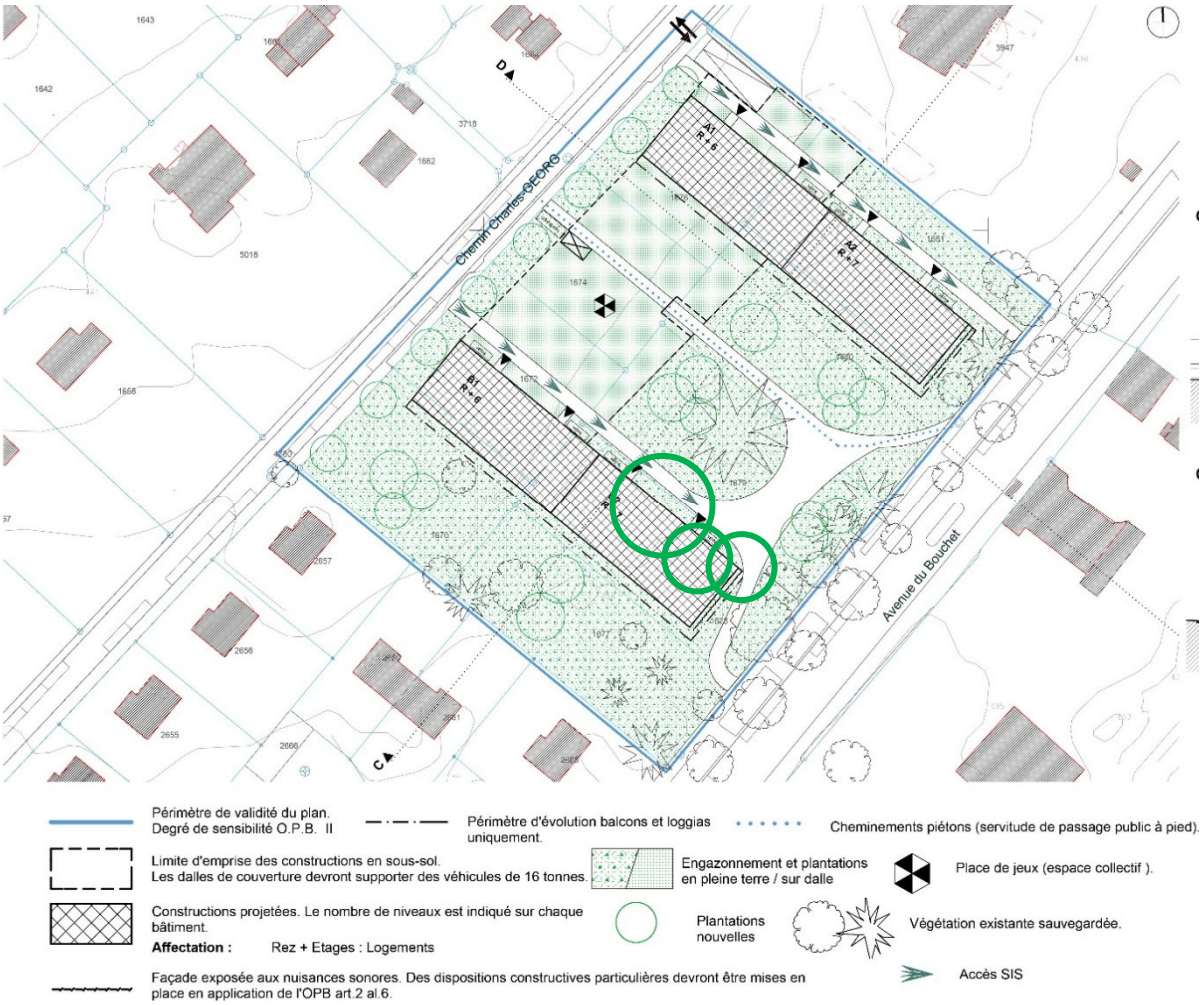



*Coupe CC 1/500 à titre indicatif*




*Coupe DD 1/500 à titre indicatif*

Les éléments du PLQ N° 29773 de 2013 étaient les suivants :




*Plan d'aménagement du PLQ N° 29773 avec trois cercles verts ajoutés, représentant l'emplacement des trois arbres que l'OCAN a demandé de conserver lors de son réexamen en 2021.*

Le PLQ N° 29773 de 2013, dans ses Notes, indique ce qui suit :

- L'indice d'utilisation du sol sur l'ensemble du périmètre est fixé à : IUS = 1.45.
- Les dispositions de l'art.5 al.2 du RPSFP (L 5.05.10) pourront être appliquées.
- Parcage des voitures en sous-sol (170 places habitants et 17 places visiteurs).
- Parcage des vélos (170 places, dont 85 places en surface, abritées et sécurisées).
- Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N° 7 de l'inspectorat cantonal du service du feu.
- Un emplacement pour un poste de transformation devra être réservé d'entente avec les Services Industriels de Genève.

- Les aménagements extérieurs figurent à titre indicatif et devront faire l'objet d'une étude particulière. Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations devront se conformer notamment aux directives de la direction générale de la nature et du paysage. Les toitures plates seront végétalisées par la création de milieux de substitution et leur conception devra être soumise à la DGNP lors des demandes en autorisation de construire. Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés.
- L 1 35-art.3, al. 5. La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

# 5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

## 5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

### 5.1.1 L'opportunité

Cette démarche fait suite au réexamen des PLQ engagé par l'OU en juin 2020 sous l'angle de la protection patrimoniale, de l'espace public et de l'environnement. Le réexamen du PLQ N° 29773 a conclu à la nécessité de son abrogation, tant sa mise en œuvre risquait de dégrader les qualités environnementales du site, en particulier par l'abattage d'arbres remarquables. Cette abrogation a par ailleurs été confirmée par le magistrat du département en février 2023.

À la suite des échanges préalables menés avec certains propriétaires fonciers et l'OCAN, mais aussi l'OPS et les services de la Ville de Genève, la présente démarche entend assurer la qualité du processus de réexamen de ce PLQ. Une rencontre avec la Ville de Genève a eu lieu le 3 juillet 2023 afin d'assurer sa participation au groupe de projet et sa validation de la présente méthodologie de projet.

### 5.1.2 Le projet urbain

Le développement du nouveau projet, permettant à terme d'abroger et de remplacer le PLQ N° 29773 implique de nouvelles morphologies urbaines afin de maintenir tous les arbres remarquables, ainsi qu'une quantité similaire de droits à bâtir.

Les objectifs spécifiques et invariants du projet sont :

- Intégrer le nouveau projet à l'échelle du quartier en tenant compte des périmètres du Coin-de-Terre au sud, du plan de site au nord, du PLQ N° 29772 en cours de réalisation à l'ouest et du site du collège Rousseau à l'est.
- Assurer une cohérence des espaces publics à l'échelle du quartier et l'intégration du nouveau projet dans le maillage du contexte proche.
- Développer des propositions d'aménagement des espaces libres qui répondent aux besoins d'accompagnement de la transition écologique en veillant à leur sobriété et en mettant le vivant au cœur de leur réflexion.
- Intégrer une programmation des rez-de-chaussée en cohérence et synergie des opportunités données par le maillage d'espaces publics et les continuités piétonnes à sauvegarder et à renforcer.
- Favoriser la plus grande mixité typologique possible pour proposer des logements capables d'accueillir une diversité de ménages.
- Répondre, dans la mesure du possible, aux besoins spécifiques de disposer de lieux de rencontre, qui pourront être déterminés en collaboration avec les services sociaux de la Ville de Genève.

- Répondre aux nouvelles exigences environnementales en intégrant par exemple la démarche Nature en ville et Quartier en transition.
- Mettre en place un processus de concertation avec les propriétaires, habitants et associations, à hauteur des enjeux sociétaux, historiques et identitaires du site.
- Considérer le parcellaire existant pour la faisabilité du projet ainsi qu'un phasage pour la réalisation des bâtiments du PLQ.
- Répondre aux principes de valorisation et de gestion des eaux pluviales en mettant en œuvre prioritairement des mesures d'infiltration et en intégrant les démarches « Eau en ville » ainsi que les trois composantes du triptyque « Eau-Sol-Arbre » dans l'élaboration des projets de construction.
- Concernant l'aléa ruissellement, la forte perméabilité actuelle et future du site permet de limiter considérablement le risque. Toutefois, la pente constante du terrain naturel dans l'emprise du PLQ – avec environ 5 mètres de dénivelé entre le nord-ouest et le sud-est – et la densification du secteur, pourraient augmenter les risques. Il est recommandé de prévoir des aménagements linéaires perpendiculairement à la pente du terrain capables de reprendre et stocker temporairement ces eaux et éviter de les renvoyer sur l'avenue du Bouchet en contrebas.

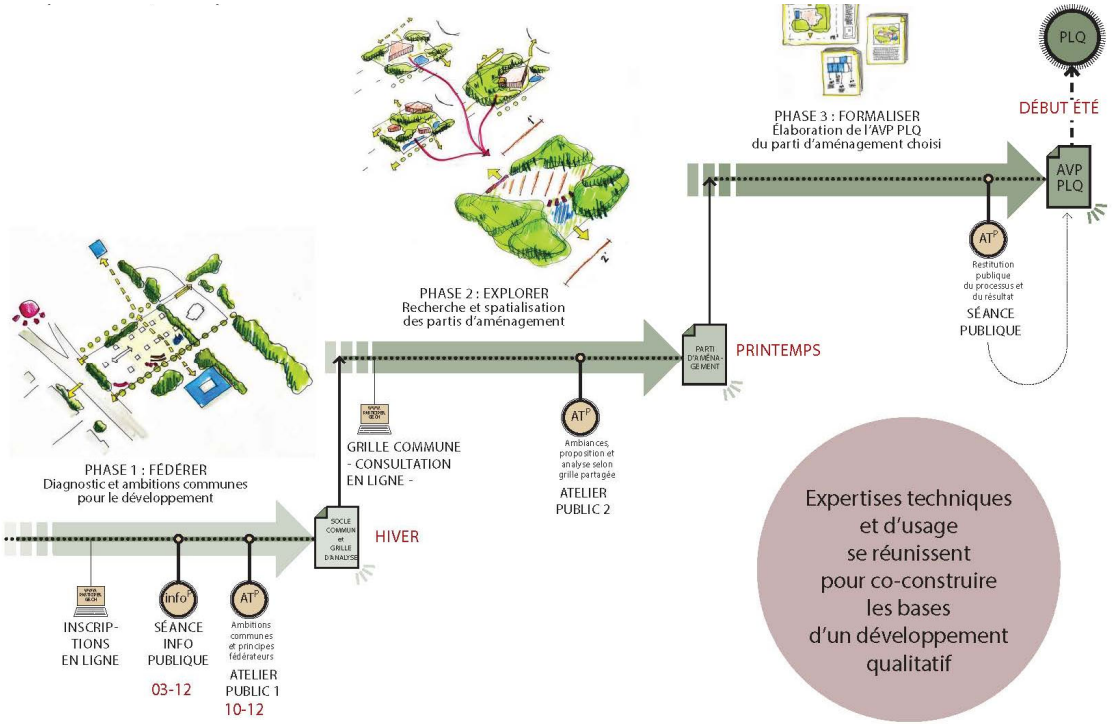
### 5.1.3 La traduction règlementaire

Compte tenu de l'importance marquée en termes de préservation de la végétation, un plan des aménagements extérieurs (PAE) et une charte des aménagements extérieurs ont été réalisés et font partie intégrante du dossier du présent PLQ N° 30066. Ce PAE et cette charte explicitent les objectifs relatifs à l'aménagement des espaces libres et fixent les dispositions impératives à respecter dans le cadre des futurs projets de construction soumis à autorisation de construire.

## 5.2 La concertation

### 5.2.1 Les étapes de la concertation

Le processus de projet a été indissociable du processus de participation. Une démarche participative a alimenté chaque étape du travail de l'équipe de projet afin d'intégrer, dès la phase de diagnostic, les ambitions et besoins de la population.



### 5.2.2 Une démarche de co-construction

**Entre septembre 2024 et août 2025**, l'État a entamé une réflexion sur le périmètre du Mervelet à travers une étude associant des expertises techniques et d'usage. Elle a été structurée en trois phases.

Dans un premier temps, l'équipe de travail est allée à la rencontre de différents référents du quartier afin de recueillir leurs besoins, de les informer du processus se mettant en place et de demander à ce qu'ils contribuent à diffuser les invitations.

Cette activation du réseau d'acteurs au sein du quartier a permis, dès la première phase de l'étude, une participation très riche en nombre de personnes et en diversité de profils.

La **première phase de travail, intitulée « FÉDÉRER », s'est achevée en janvier 2025**. Son objectif était d'établir un diagnostic et des ambitions communes avec l'aide de la population pour poser les bases du développement du périmètre. Les rencontres de « FÉDÉRER » ont été les suivantes :

***Information publique sur la démarche - 3 décembre 2024***. Environ 65 personnes sont venues s'informer, s'exprimer et poser des questions lors de cette soirée au Collège Rousseau. Cette séance a permis d'ajuster les activités et les thématiques traitées lors du premier atelier.

***Premier atelier public - ambitions communes - 10 décembre 2024***. Environ 45 personnes (dont une dizaine d'enfants) sont venues travailler au Collège Rousseau pour établir un diagnostic du quartier et du périmètre d'étude sous l'angle de l'expertise d'usage. Les enseignements issus de cette rencontre sont synthétisés dans un document disponible en ligne sur le site de l'Etat de Genève, dossier « nouveaux quartiers à l'étude », page « Genève-Petit-Saconnex-Mervelet ».

La **deuxième phase de travail, intitulée « EXPLORER »**, avait pour objectif de tester et évaluer les variantes de projet de quartier sur la base des ambitions et principes communs issus de la première phase. Les moments d'échange et de travail avec la population ont été les suivants :

***Participation en ligne et sorties de terrain – février-mars 2025***. Un questionnaire pour affiner la grille de lecture basée sur les ambitions communes a été rempli en ligne par une vingtaine de personnes et discuté avec une trentaine de personnes sur le terrain.

***Deuxième atelier public – explorations sur la base des ambitions communes – 19 mars 2025.*** Une cinquantaine de personnes (et une belle équipe d'enfants) sont venues analyser les variantes selon les principes communs lors de cette session organisée au Collège Rousseau.

Sur la base de tous ces apports, une nouvelle vision du périmètre d'étude a émergé, ouvrant la **troisième phase de travail, intitulée « FORMALISER »**. Cette dernière étape avait pour objectif l'élaboration d'un avant-projet de PLQ, fondé sur le parti d'aménagement retenu, ainsi que sa restitution à toutes les parties prenantes du processus.

### 5.2.3 La restitution

***La restitution publique a eu lieu le 27 août 2025*** afin de partager à la Villa Dutoit les résultats de l'étude et de clôturer le processus d'élaboration de l'avant-projet de PLQ. L'équipe de mandataires a présenté le résultat de la co-construction, ainsi qu'un retour sur les apports de la démarche participative tout au long du processus de projet.

À cette occasion, une présentation spécifique a été consacrée à la thématique de la mobilité. Un représentant de l'OCT était présent pour partager et expliquer les principaux enjeux à l'échelle du quartier, ainsi que pour répondre aux questions du public. À la suite de cette séance, l'élaboration technique du PLQ a pu débuter.

Plusieurs séances ont également eu lieu avec les propriétaires concernés du périmètre du PLQ et des informations ont été transmises aux représentants de la mission du Qatar voisine, qui a été tenue informée à chaque étape du projet.

Enfin, deux dernières rencontres avec la population ont été organisées à la Villa Dutoit, sise chemin Gilbert-Trolliet 5, soit à proximité du périmètre du projet de PLQ, pour échanger avec la population sur le projet de PLQ avant sa mise à l'enquête publique. À cet effet, des dépliants ont été largement distribués aux riverains dans et autour du périmètre du projet. Ces temps d'échange ont été conçus comme des permanences permettant d'expliquer le projet de répondre aux questions du public. Ces rencontres ont eu lieu les 7 octobre et 8 octobre 2026.

# 6. ANNEXES

Annexe 1 : Inventaires faunistiques et floristiques, novembre 2025

Annexe 2 : Étude de mobilité, mars 2026, modifiée en août 2026

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*