



A S S O C I A T I O N  
POUR LA SAUVEGARDE DU SITE DE LA CHAPELLE  
fondée le 29 septembre 1983



PAC La Chapelle / Les Sciens  
Plan localisé de quartier 29591  
**Analyse du périmètre lancé**



Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle  
14 bis, chemin Massenet – 1228 La Chapelle  
Michel Janin, président – tél 076 389 08 78  
[www.sauvegardonslachapelle.org](http://www.sauvegardonslachapelle.org)  
CCP 17-241 665-5

## **Avant-propos**

Le 10 avril 2008, lors de l'assemblée générale ordinaire, les membres de l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle (ASSC) ont approuvé les critiques formulées par son comité à l'endroit du plan directeur de quartier (PDQ) du PAC La Chapelle / Les Sciers.

Ils ont été attentifs à ses insuffisances. De plus, convaincus que le plan localisé de quartier (PLQ), prochainement soumis à l'enquête publique, reproduira l'implantation de dix-huit blocs identiques, sur les parcelles lancéennes, ils ont plébiscité les remarques et critiques présentées et ils ont accepté le principe d'une opposition au futur plan localisé de quartier.

Il appartiendra à l'assemblée extraordinaire de l'ASSC, réunie peu après la mise à l'enquête dudit plan localisé, de la concrétiser par un vote.

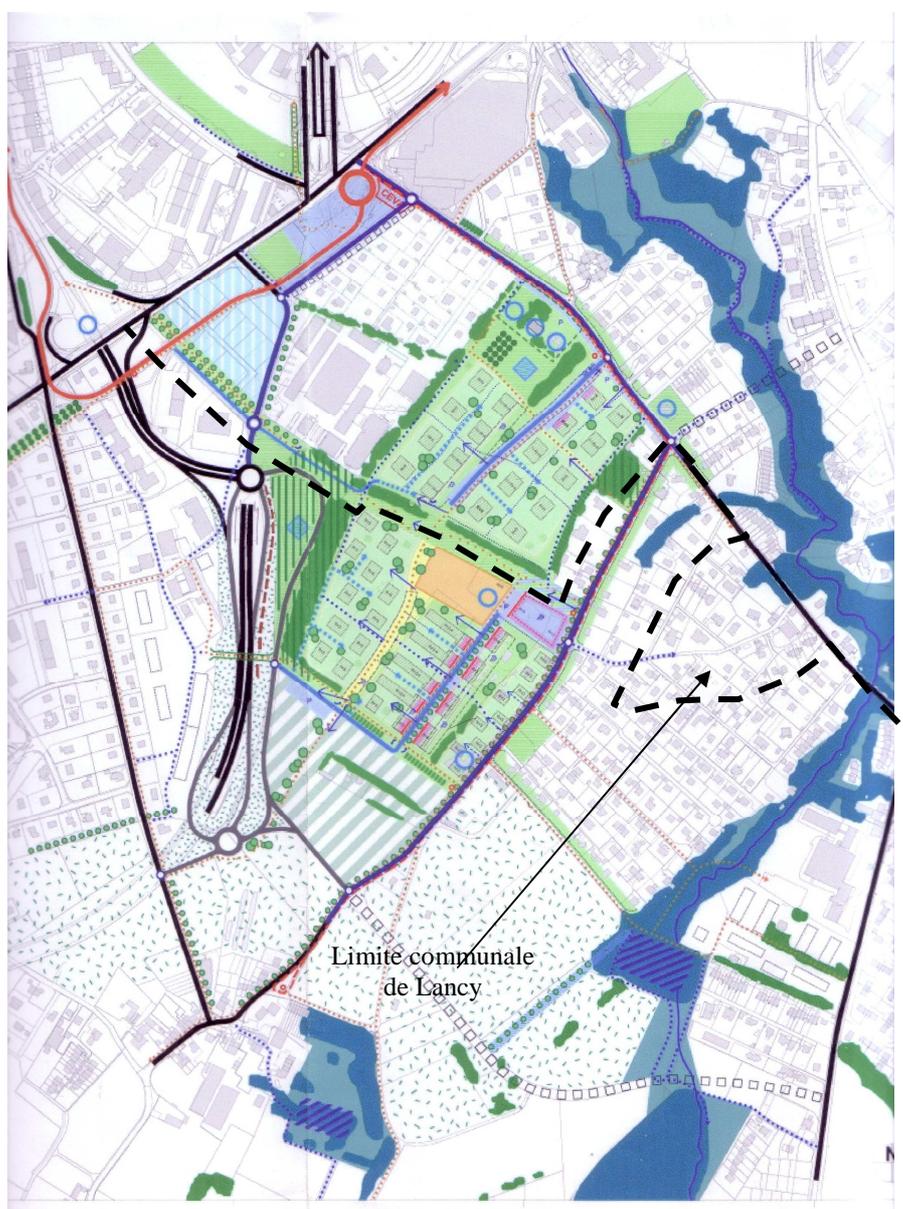
Afin d'élaborer le présent document, le comité de l'ASSC a pris soin de consulter régulièrement un urbaniste dont l'expérience professionnelle a été aussi précieuse qu'indispensable.

Ne disposant ni du temps ni des moyens financiers qu'aurait nécessité la préparation d'un contre-projet, le comité de l'ASSC a choisi de dresser l'inventaire de ses critiques et de présenter des suggestions, soucieuse, ainsi, à la fois de cohérence intellectuelle et du bien-être des futurs habitants des parcelles sises sur la commune de Lancy.

Michel Janin  
président de l'ASSC

## Table des matières

Table des matières .....	iii
Préambule .....	1
1. Lecture critique du Plan directeur de quartier (PDQ).....	2
1.1 Quelle prise en compte de la situation géographique et paysagère? .....	2
1.2 Quelques éléments périphérique au futur quartier qui devraient .....	
influencer sa structuration .....	4
2. De l'image directrice à la réalité du projet .....	6
3. Quelle alternative au projet? .....	8
4. Conclusion .....	11



**Extrait du Plan directeur de quartier La Chapelle / Les Sciars 29298 D  
adopté par le Conseil d'Etat le 27 juin 2007**

## Préambule

Ce bref rapport se voulait une analyse critique du PAC puis du PDQ La Chapelle / Les Sciers afin d'exprimer les réflexions de l'Association pour la sauvegarde du site de La Chapelle. Non pas pour contester l'urbanisation mais pour s'interroger sur la pertinence du développement d'un quartier sans nuance ni diversité spatiale déjà dévoilée dans les deux documents officiels précités.

Le PLQ concernant le périmètre lancé en a été mis à l'enquête publique confirmant malheureusement les craintes de l'association. Aussi notre objectif est-il aujourd'hui d'évoquer les points les plus significatifs de l'analyse et, en forme de conclusion, de mettre l'accent sur ses éléments les plus contestables.

Rappelons que l'association ne s'oppose pas à ce développement mais que ses membres sont habitants des zones de villas proches et entendent promouvoir par la prise en compte et le respect du site, par une perméabilité spatiale maîtrisée et des volumétries adaptées, une relation harmonieuse entre ancienne et nouvelle population.

La structure d'un quartier, dont la trame est constituée par l'espace public et son insertion dans son environnement, constitue l'essence même de tout projet urbanistique. A partir de ce postulat, on peut décliner toutes formes et tous volumes du bâti, pour autant que l'espace public soit non seulement traité mais ait un sens, une hiérarchie, une identité.

Toutes les opérations menées à l'intérieur d'un périmètre défini, dans lequel les connexions et les relations à l'environnement proche ne sont que fonctionnelles, sont vouées à l'échec. De même, le facteur humain, à savoir en particulier la mixité sociale et générationnelle, s'il est négligé, peut contribuer largement à ce manque de réussite et transforme les nouveaux quartiers en ghettos, qu'ils aient une population modeste ou plus aisée.

Sur un plan plus formel, on doit également souligner l'importance de la disposition du bâti puisqu'elle contribue à la définition de l'espace public et du rôle signifiant qu'il jouera dans le périmètre urbanisé.

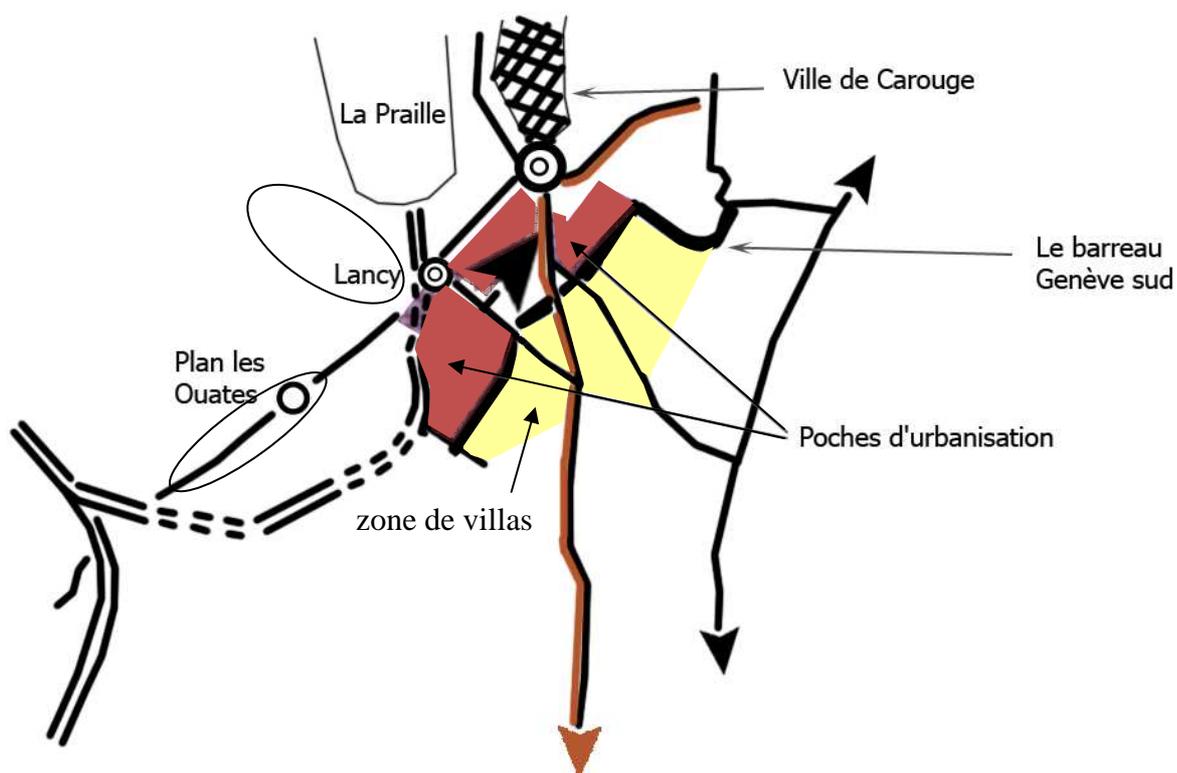
Ces quelques considérations serviront de fil rouge à l'analyse du Plan directeur de quartier La Chapelle / Les Sciers n°29298 D et à son insertion, d'une part, dans le site de la Chapelle et d'autre part, dans l'agglomération genevoise.

## 1. Lecture critique du Plan directeur de quartier (PDQ)

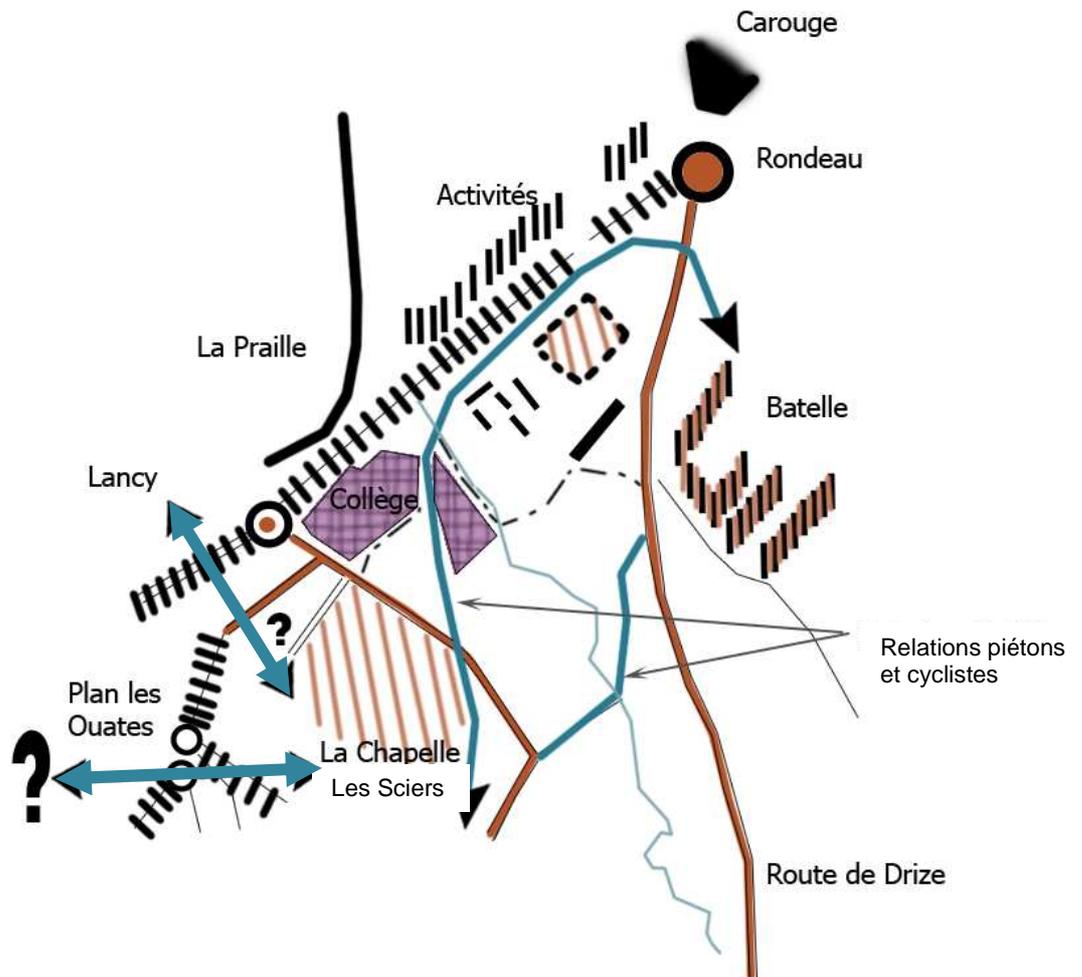
### 1.1 Quelle prise en compte de la situation géographique et paysagère ?

Le plan directeur cantonal 2001, mis à jour en 2006, constitue l'élément de référence. Il détermine et légitime le développement du périmètre d'étude par la proximité du pôle virtuel d'échanges et d'activités du Bachet, situé sur la commune de Lancy. La relation à la ville de Lancy est pratiquement ignorée. L'étude Genève Sud a montré, en revanche, que Carouge représente le seul centre urbain constitué, proche et facilement accessible. Si la route de Saint-Julien joue, en effet, un rôle diviseur évident, en particulier avec Lancy, les parcours destinés aux piétons et aux cycles en direction du Rondeau de Carouge ont déjà été développés.

#### Genève Sud



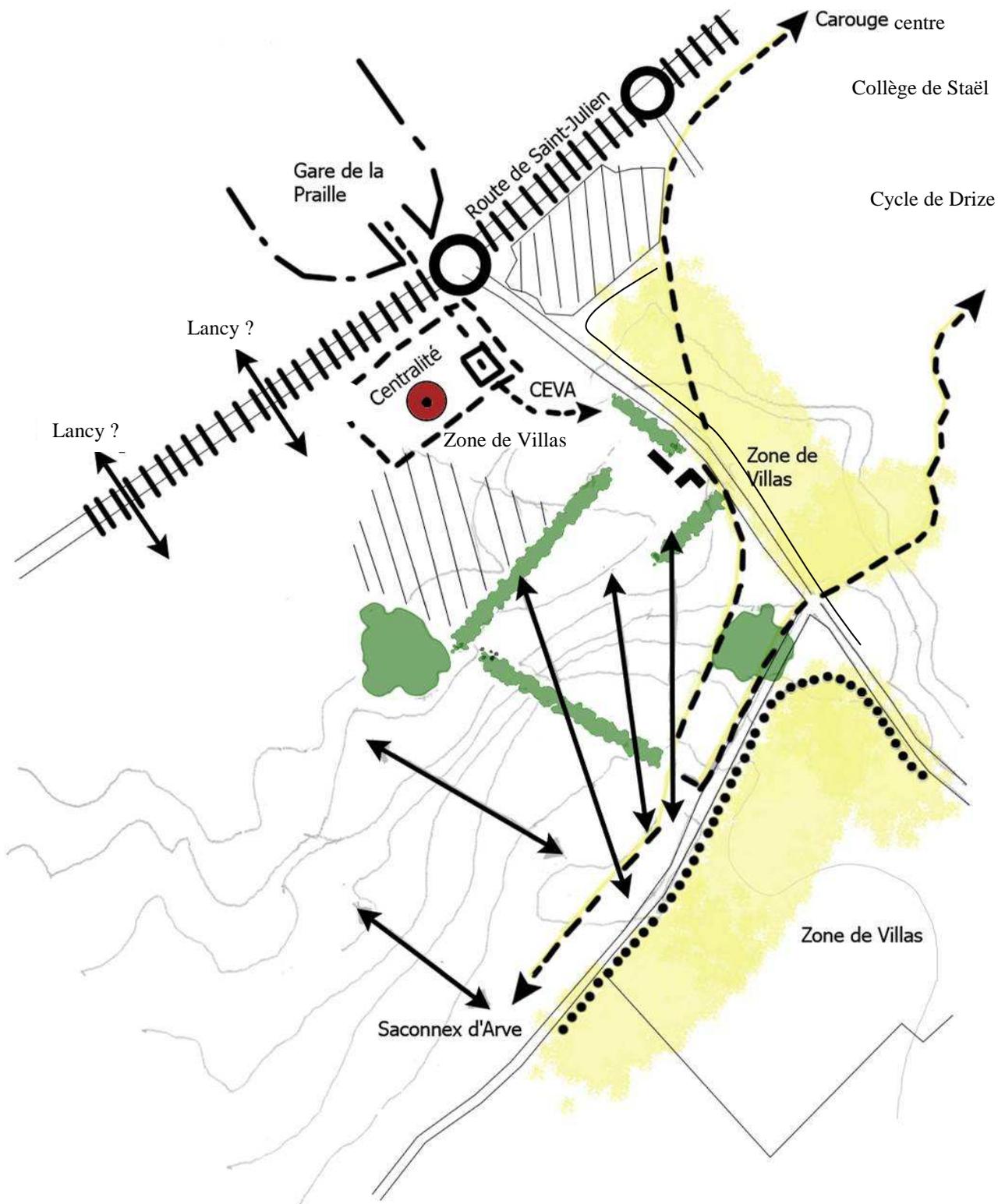
## Schéma des liaisons possibles



Au niveau topographique, le périmètre à bâtir s'inscrit sur un coteau orienté au nord et dont la route de Saint-Julien constitue le point bas. La plus forte dénivellation occupe le centre du périmètre. La structure viaire du nouveau quartier ne prend pratiquement pas en compte cette caractéristique. L'ensemble est traité comme si le relief n'existait peu ou pas et ceci est d'autant plus flagrant dans les propositions d'implantation des constructions. De plus, le réseau vert, bien qu'hérité de l'ancienne structure rurale du territoire, s'impose comme l'essentiel de la trame organisationnelle du quartier. Ce parti pris constitue un obstacle à la diversification des implantations et des gabarits des constructions.

## *1.2 Quelques éléments périphériques au futur quartier qui devraient influencer sa structuration*

- L'espace « Bachet », considéré comme centralité d'agglomération, aura peu d'incidence sur la vie du quartier. En effet, outre l'exiguïté du site pour y localiser toutes les fonctions souhaitées, ce périmètre n'offre pour l'heure qu'une concentration de transports publics en direction de la ville ou de Lancy. On peut également s'interroger sur la pertinence de la localisation de la gare du CEVA, et d'un P+R, en particulier pour la future population du quartier. En conséquence, les relations du quartier en devenir avec ce futur centre d'échange apparaissent des plus floues.
- La césure agricole entre le futur quartier et le hameau de Saconnex-d'Arve doit être maintenue. Mais quels effets exercera-t-elle sur la relation avec Plan-les-Ouates ? La distance entre ce hameau et le futur quartier n'est pas suffisante pour être qualifiée d'espace rural cohérent. Outre l'école intégrée à la centralité du quartier, ne faut-il pas ménager des espaces de sport et de détente.
- La proximité et l'importance de la zone de villas doivent être prises en considération dans les parcours, la localisation des espaces publics, les équipements et le gabarit des constructions. Une transition spatiale doit être ménagée le long des routes de Saconnex-d'Arve et de La Chapelle.
- La proximité de Carouge, dont il fait peu de cas, doit être mieux utilisée pour les parcours piétons / deux roues. Les relations à Lancy et à Plan-les-Ouates ne sont pas aisées car les césures formées par la route de Saint-Julien et l'autoroute de contournement sont difficilement franchissables. Il importe, en conséquence, d'éviter l'isolement du quartier, en favorisant l'accès en particulier aux grands équipements scolaires : futur Cycle de Drize et Collège de Staël.



**Identité paysagère du futur quartier et ses relations avec des centralités proches**

## 2. De l'image directrice à la réalité du projet

On constate que le projet n'a que très peu évolué depuis la première image de 2003 et ce jusqu'à l'élaboration du PLQ lancée, copie conforme du plan directeur de quartier. Certains éléments constatés auraient dû cependant réorienter la structuration même du quartier, tels que :

- l'abandon du secteur mixte habitat / activités au-dessus du Bachet;
- le redimensionnement du secteur habitat « Les Sciers » ;
- l'occupation des jardins familiaux à l'ouest;
- le maintien en partie de la restructuration du secteur de villas au nord de la route de Saconnex-d'Arve qui ne constitue en aucune façon une transition acceptable avec la zone de villas au sud.

Ces modifications, provisoires ou non, n'ont en rien modifié les principes de base développés dans le plan directeur de quartier. Les trois exemples qui suivent l'attestent:

1) **Le maillage vert** du quartier, non pas voulu mais hérité de la structure rurale, introduit une confusion et une rigidité inappropriée à une nouvelle organisation spatiale, d'autant que les implantations du bâti et l'espace public qu'il génère ne s'inscrivent pas dans la même logique.

Le manque de relation avec la topographie et le compartimentage très systématique du site nuit à la définition d'espaces de rencontres propices à la vie de quartier (places, espace de jeux, espace de rencontres, etc.).

2) **Les espaces publics**, dont l'élément fédérateur est la place, n'offrent aucun lieu dégagé afin qu'une authentique vie de quartier puisse se développer hors l'école et le centre commercial.

Les notions de voies urbaines et voies paysagées sont vagues, d'autant qu'elles ne font que couper le futur quartier du bâti existant, la zone de villas, qui l'entoure.

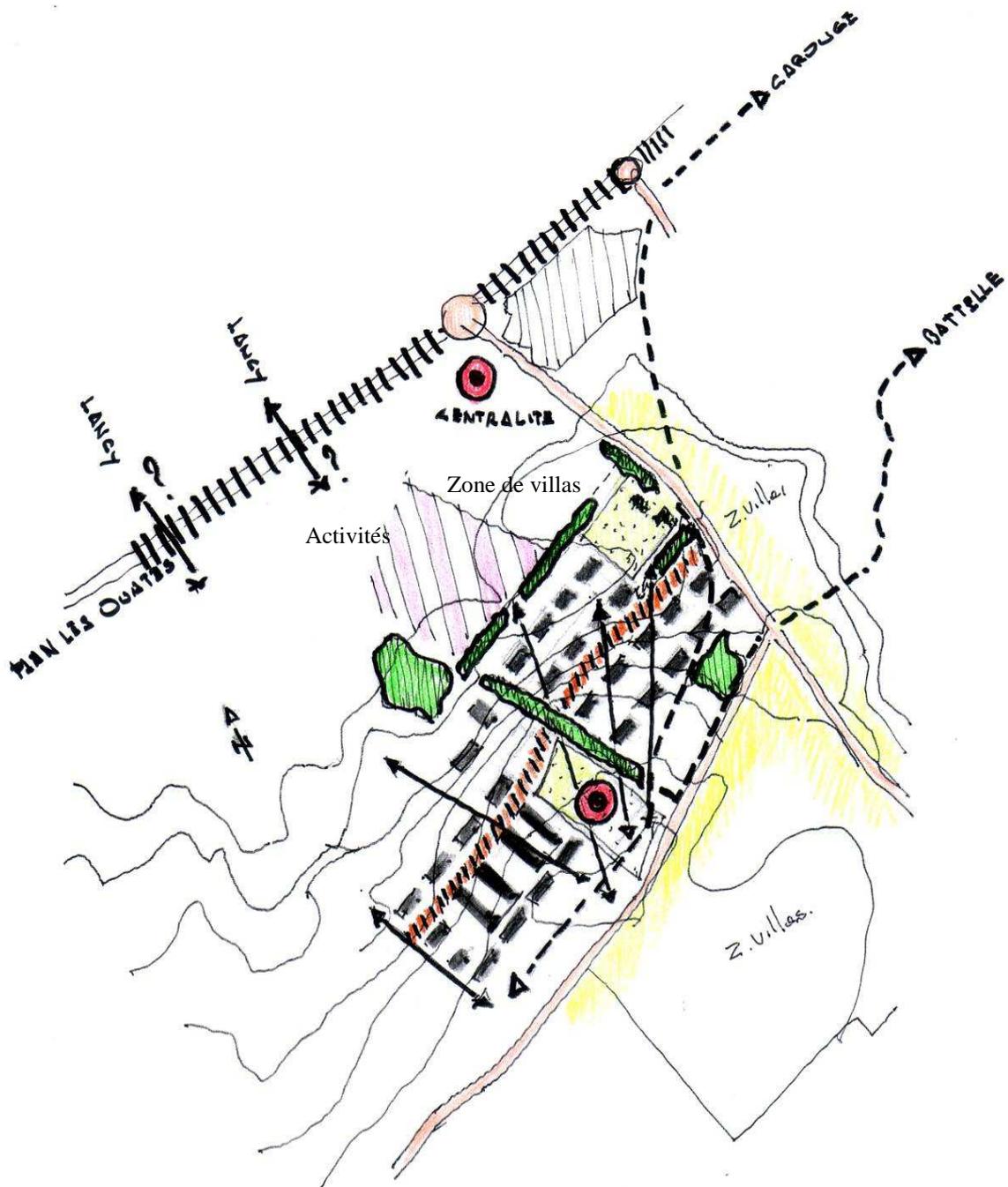
A l'intérieur du quartier, les dessertes, en partie localisées sur des parkings publics, n'ont d'autre fonction que l'accès au logement et même une arborisation définissant cet espace ne peut y être implantée. Le principe des parkings enterrés est d'ailleurs contraire au principe même d'un éco-quartier.

3) **Le bâti** : L'implantation des bâtiments telle que proposée, sans réelle relation avec la topographie et à partir d'un système très rigide, n'autorise qu'une approche partielle du principe de développement durable. Celui-ci fondé sur la concertation et la

participation avec les futurs occupants impose une souplesse certaine dans les possibilités de réalisation.

Le PLQ qui légaliser l'utilisation de ces terrains se révélant tout aussi rigide, il n'en résulte qu'une addition de volumes identiques.

En effet, dans l'hypothèse de la volonté de réalisation d'un éco-quartier où la diversité typologique et volumétrique est la règle, il importe de mieux tenir compte du relief, de la hiérarchie des espaces, du mélange des types d'habitat, et de mieux prendre en compte le milieu naturel.



Projet du PAC sur lequel est élaboré le PLQ

### 3. Quelle alternative au projet?

Avant de proposer une quelconque formalisation, il apparaît nécessaire d'effectuer le choix du type de quartier à réaliser, en conséquence d'espaces à vivre. Dans sa description, le projet utilise un langage convenu et parfaitement à la mode: « Eco-quartier » et/ou « Quartier à haute qualité environnementale », sans pour autant analyser tous les impératifs d'une telle prise de position et en tirer les conséquences sur la gestion du territoire du futur quartier.

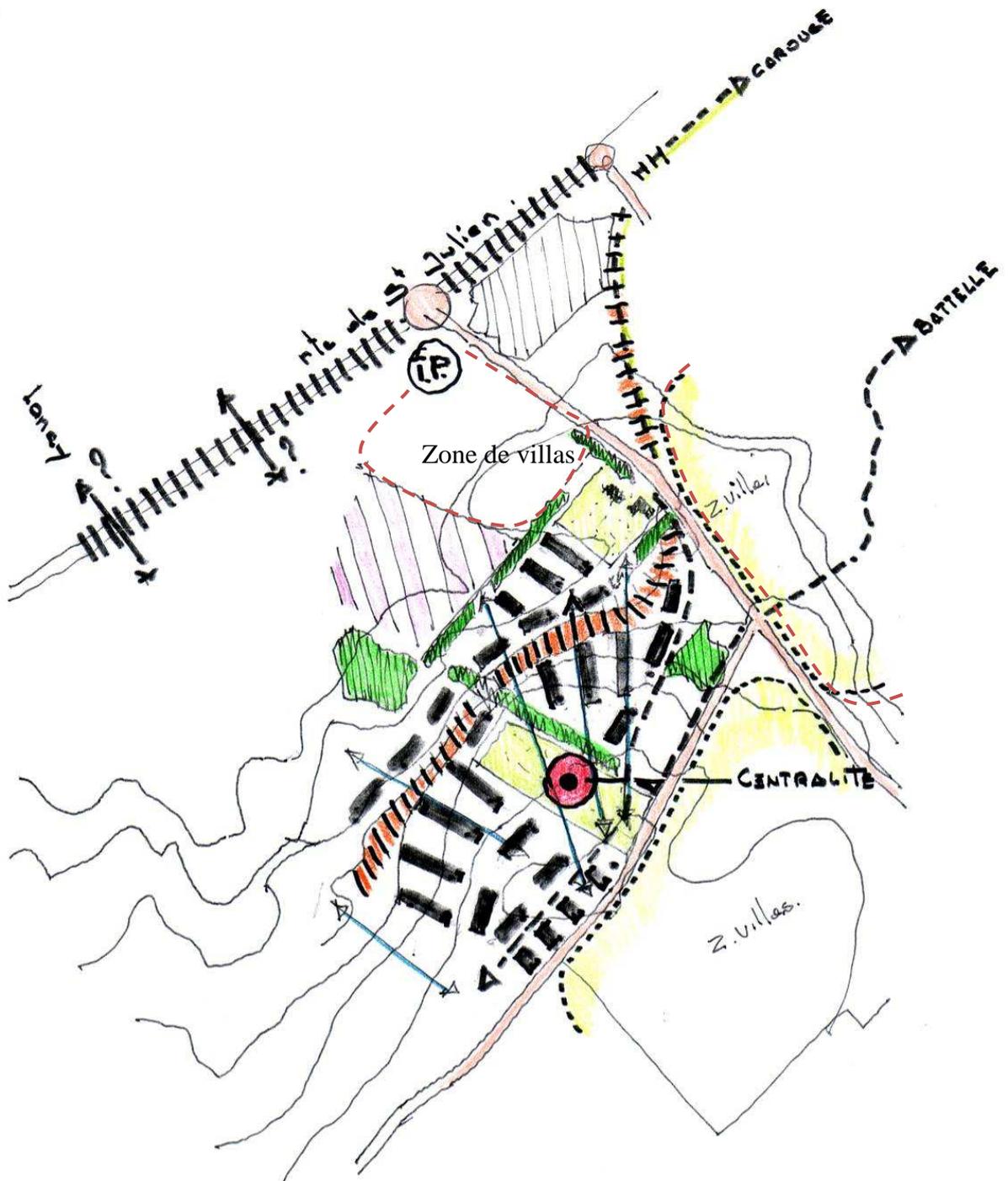
En effet, un fossé important existe entre les intentions louables affichées aujourd'hui, à savoir l'un des objectifs du PDQ « généré par les ensembles bâtis, une extension urbaine cohérente s'appuyant notamment sur la topographie, l'armature verte, l'histoire et la pratique des lieux » et l'image de ce même PDQ qui conduirait à une uniformité, contraire à toute forme d'appropriation par les futurs habitants. Car la prise en compte de l'identité d'un lieu, donnée incontournable, n'est pas seulement la reconnaissance d'une structure dite verte et héritée d'un plus ou moins lointain passé agricole, mais aussi la mise en évidence du relief par une pertinente implantation du bâti, une juste localisation des parcours et des espaces publics.

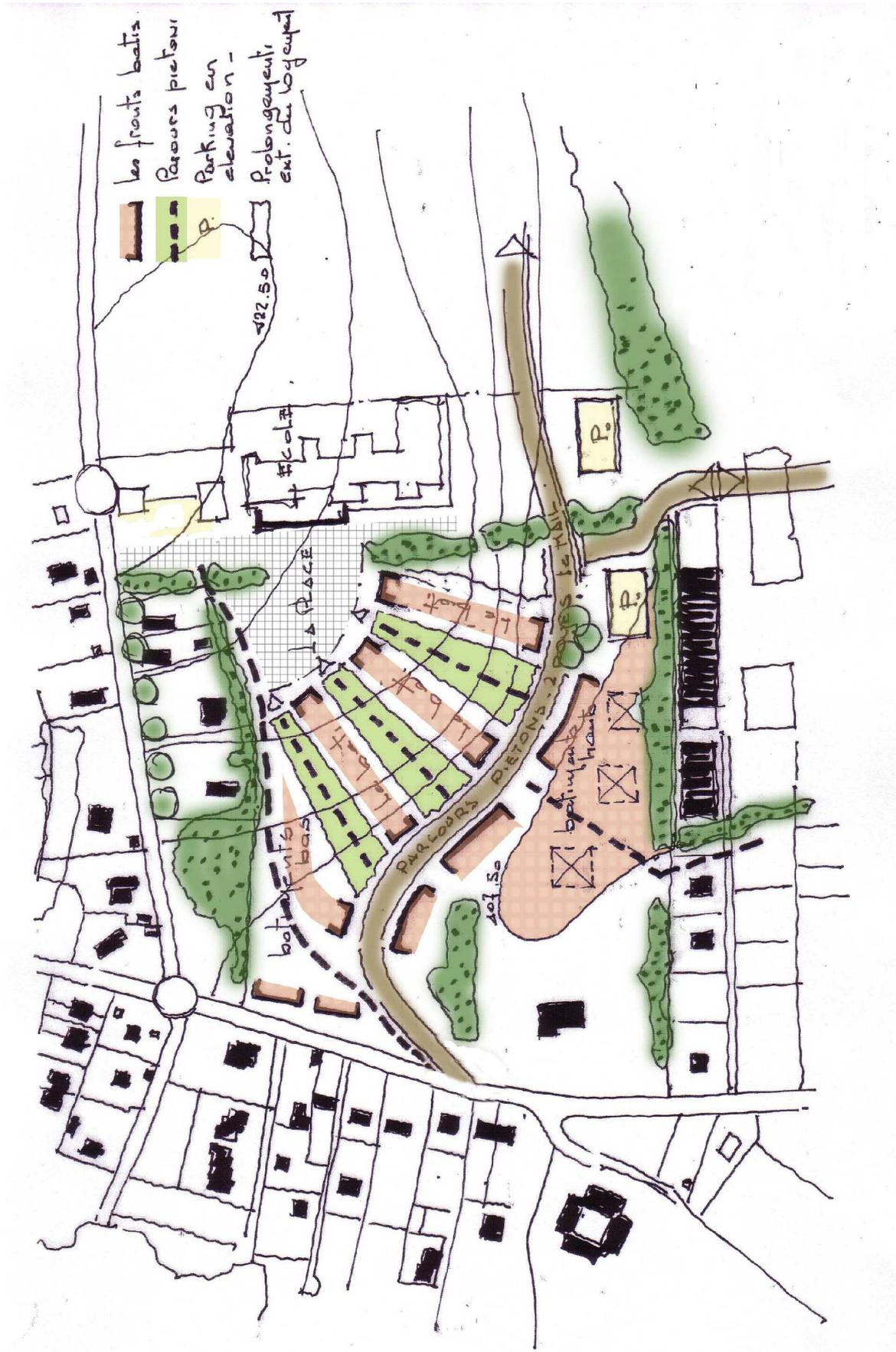
En effet, la nécessaire adéquation entre topographie et implantation du bâti permettrait une plus grande diversification volumétrique, des expressions architecturales diverses, aux travers desquelles la mixité tant générationnelle que sociale pourrait s'exprimer et ce par unité d'habitation interposée.

Le modèle des « éco-quartiers », en particulier celui de Fribourg-en-Brisgau si souvent évoqué par le plan directeur de quartier, n'a pas été développé. Dès lors, se découvre une systématisation du bâti contraire au principe même du développement durable. Celui-ci impliquerait, tout au contraire:

- une meilleure prise en compte du site et de sa topographie;
- un espace public support hiérarchisé et largement dimensionné car support des relations sociales tant au niveau du quartier que de l'immeuble;
- des implantations et gabarits du bâti plus diversifiés autorisant et favorisant le développement de logements des LUP à la PPE de programmes ;
- une prise en compte des intentions des habitants futurs et de ceux de la zone villas proche;
- un quartier sans voiture et un maximum de parking non enterrés en périphérie, en principe couplés avec d'autres équipements de première nécessité.

Enfin le PDQ (cf. p.iii) comporte deux incongruités. Il esquisse deux liaisons peu crédibles : l'une qui conduit de la route de Saconnex d'Arve à la route de la Drize via la zone de renaturation de la rivière et l'autre qui va de la route de La Chapelle au carrefour de la Milice.





### Proposition

Schéma de principe prenant en compte les qualités paysagères du site avec pour conséquence une certaine diversité volumétrique

## 4. Conclusion

Les quatre reproches essentiels formulés à l'endroit du Plan localisé de quartier sont les suivants :

1. Tout se passe comme si ledit PLQ ignorait la topologie des lieux : l'implantation du projet ne tient en effet aucun compte des courbes de niveau du terrain.
2. Le PLQ prévoit la construction de dix-huit blocs uniformes. Comment dès lors prétendre organiser une vie sociale diversifiée ?
3. Le PLQ ne prévoit aucune véritable centralité. Ceci n'est en rien propice au développement d'une authentique vie de quartier.
4. Le PLQ ne manifeste aucun souci d'insérer le nouveau quartier dans la zone villa qui l'entoure sur trois côtés.

Quant aux observations concrètes que l'Association de la sauvegarde de La Chapelle énonce dans le cadre de l'enquête publique, elles énumérées ci-dessous :

### Espaces publics

1. Il y a trop de places de parking en surface.
2. L'« esplanade » est occupée par les voitures et ne joue pas le rôle d'espace de rencontre. Elle est trop petite et mal située.
3. Les relations piétons, vélos avec le reste du quartier et avec la future gare du CEVA sont mal explicitées. L'ébauche vers la parcelle 1817 est à supprimer.

### Paysage + végétation

4. La morphologie générale du site et en particulier l'altimétrie a été négligée, niant les qualités paysagères du site. Réorganiser la disposition des blocs et leurs gabarits, par exemple selon l'image de la page précédente.
5. Les plantages sont trop éloignés des habitations
6. Le cordon boisé au sud du CAD est condamné à périr sous plusieurs mètres de remblais.

## **Bâti**

7. La diversité architecturale, donnant envie d'habiter ces immeubles, doit être stimulée par l'organisation de concours d'architectes par bâtiment ou groupe de bâtiments.

8. La relation à l'habitat de faible densité qui entoure le projet sur trois côtés est négligée. Les gabarits du PDQ ne sont pas respectés. Le gabarit des bâtiments jouxtant le tissu bâti existant doit être ramené à R+3+S au maximum soit une hauteur de 15 mètres environ par rapport au terrain naturel existant.

## **Stationnement et circulation automobile**

9. Une partie des parkings pourrait être réalisée en élévation vers le carrefour de la Milice. Le nombre de places de parc de 1,3 par logement est trop important. Il doit être réduit à 1 au maximum.

10. Si route de La Chapelle est mise en cul-de-sac vers le Nord, la sortie du parking souterrain sur la route de La Chapelle surchargera la route de Saconnex-d'Arve. Dans le cas contraire c'est la route de La Chapelle qui sera encore plus chargée. La sortie du parking sur la route de La Chapelle doit donc être supprimée au profit de la seule sortie vers le carrefour de la Milice.

11. Pour les mêmes raisons la route de La Chapelle ne doit pas être élargie.