

II. RAPPORT DE SYNTHÈSE

1. DONNEES DE BASE

1.1. Etat existant

Le site du Plan Directeur de Quartier des Semailles se trouve dans la couronne suburbaine de l'agglomération genevoise. Le secteur est en troisième zone de développement. Les limites géographiques de l'étude s'inscrivent dans un périmètre circonscrit à l'Ouest par le ruisseau du Voiret, à l'Est par l'avenue des Communes Réunies, au Nord par la Place du 1^{er} Août et au Sud par le chemin des Palettes.

Cette zone à urbaniser est un enjeu prioritaire au niveau cantonal.

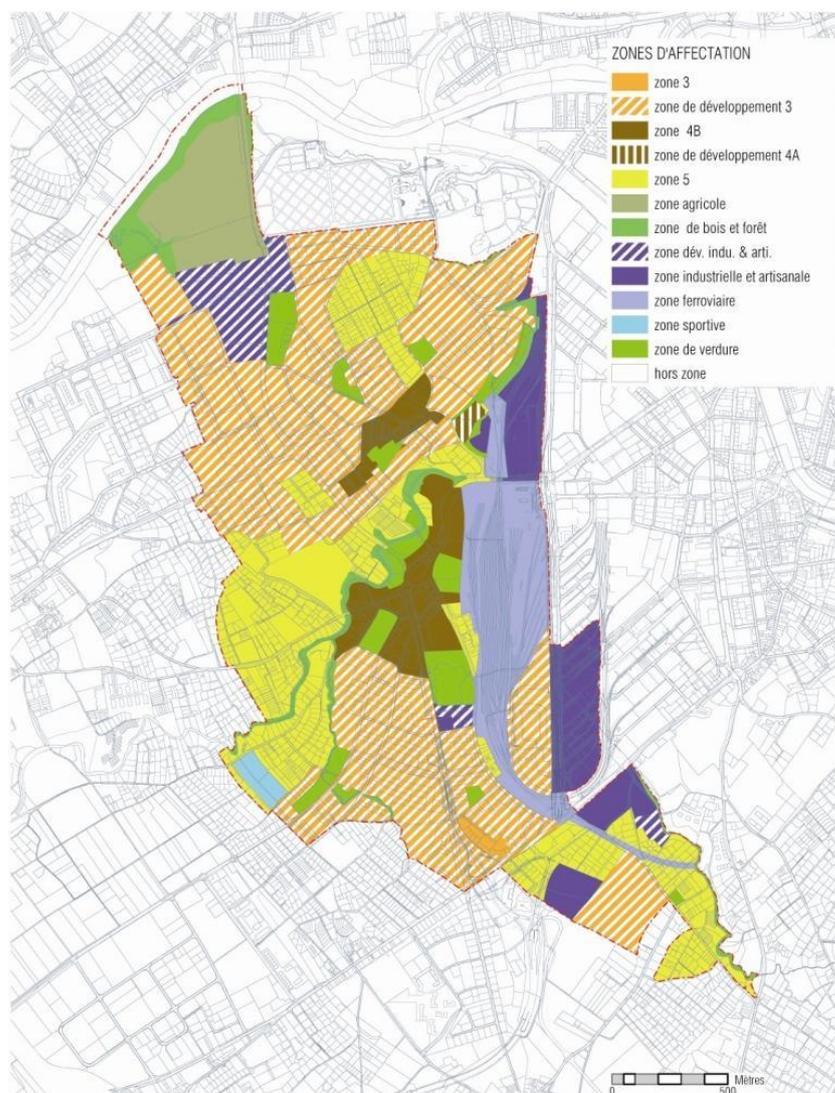


Fig 2 : Extrait du Plan directeur communal de Lancy 2007

Ville de Lancy

Le plateau des Semailles surplombe la plaine de la Praille et le vallon de l'Aire. Il était jadis destiné à la culture de céréales, d'où son nom. Le secteur des Palettes, quant à lui, fut couvert de pâturages comme le dénote aussi son appellation.

Aujourd'hui, l'histoire du territoire se lit davantage dans ses lieux-dits que dans son découpage parcellaire : les longues parcelles étroites ont fait l'objet de remembrements au gré des projets de construction de villas au début du XX^{ème} siècle, puis d'immeubles résidentiels à partir des années 1950. Néanmoins, le découpage parcellaire du XVIII^{ème} siècle a façonné le réseau viaire tel qu'il apparaît encore aujourd'hui. L'ébauche du chemin des Semailles actuel se lit déjà sur le plan Billon de 1728.

Bien qu'il soit limité à l'Est par une voie cantonale à fort trafic routier, le quartier des Semailles est à l'abri de nuisances importantes et se caractérise encore aujourd'hui par sa dominante verte.

A l'Ouest, le ruisseau du Voiret et son cordon d'arbres, répertorié pénétrante verte dans le plan directeur cantonal Genève 2015, ferment les perspectives du réseau viaire Est-Ouest (chemins Paquin, des Mésanges, des Rambossons, des Palettes).

Au Sud, le quartier « Palettes » a été conçu sur la base des concepts urbanistiques des années 60 : de grands immeubles (R+6) sont construits dans des espaces verts plantés. Les vides ouvrent ainsi des échappées visuelles importantes.

Au centre, le chemin des Semailles a déjà un bâti collectif clairsemé placé au centre des parcelles. Le chemin des Rambossons, dont les jardins de l'habitat pavillonnaire donnent une consistance verte très importante, caractérise spécifiquement le secteur. Ces deux chemins se croisent au cœur de ce quartier. Leurs deux tracés sont sinueux et créent des perspectives sur des points de repère. Le « S » du chemin des Semailles rythme ainsi des vues intéressantes sur le clocher de l'église Notre-Dame-des-Grâces et Sainte-Famille qui permettent à chacun de s'orienter. Le chemin des Rambossons, en s'infléchissant à l'Est, ferme la perspective sur l'avenue des Communes Réunies et crée une « intériorité » végétale le préservant des nuisances dues à l'importance de la circulation sur cette avenue.

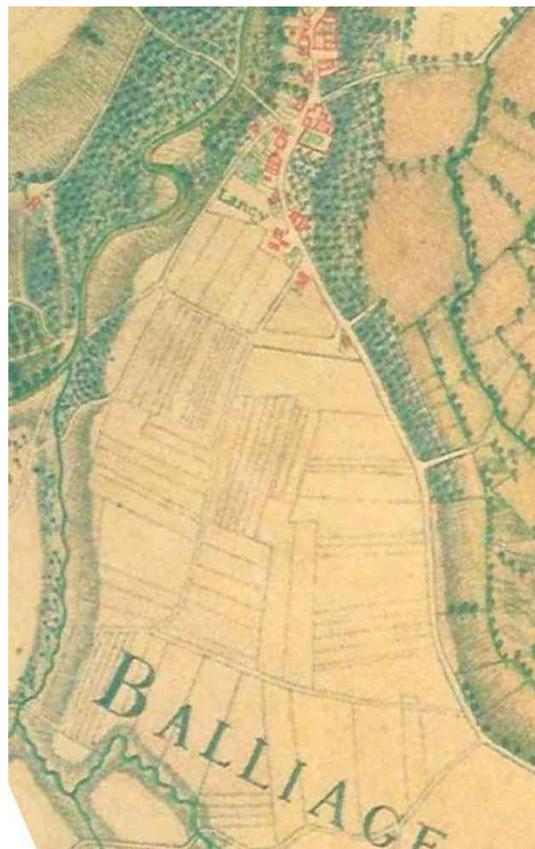


Fig 3 : Plan Billon - Micheli du Crest 1726-1728



Fig 4 : Chemin des Rambossons vue l'Est

Ville de Lancy

C'est le Plan d'aménagement de 1958 qui a permis la réalisation des bâtiments des Palettes. La morphologie de cet ensemble du début des années 60 est fondée sur les règles de composition moderniste : hautes et longues barres assurant des transparences vertes à usage collectif. Cependant, elles sont largement encombrées par les véhicules parkés. Cette même composition, mais avec des unités plus petites et des espaces verts plus conviviaux a été réalisée à l'Est du chemin des Semailles.

Dès les années 70, le sud du secteur des Palettes s'est développé vers le chemin des Fraisiers.

Enfin, petit à petit, dans les années 80-90 des immeubles sur le côté Ouest du chemin des Semailles et sur l'avenue des Communes Réunies ont remplacé les villas. La morphologie urbaine de petites unités a privilégié des espaces verts très privatifs, fermant ainsi les vues sur le grand paysage.

Le quartier des Semailles se situe entre deux tissus urbains différents : au Nord le village de Grand-Lancy, au Sud une zone résidentielle collective caractérisée par des édifices des années 50-60. Le tissu de ce quartier est disparate aussi bien en termes de gabarits que d'orientations des bâtiments. La continuité de typologie des ensembles des Palettes et des Semailles s'interrompt autour du chemin des Rambossons, laissant place aux villas du début du siècle.

La construction de la ligne de tramway 17, reliant le Bachet à la gare Cornavin en passant par le Grand-Lancy, a été achevée en mai 2006. Cette nouvelle infrastructure apporte un plus indéniable à tout ce périmètre. De quartier résidentiel suburbain il devient de fait un secteur à enjeux, très bien desservi par les transports collectifs et proche de tous les services.



Fig 5 : Chemin des Rambossons vue vers l'Ouest

1.2. Documents de travail

Notre travail s'appuie sur les documents suivants :

- le plan directeur cantonal de Genève 2015, ré-actualisé en 2006,
- la directive cantonale B concernant les Plans Directeurs de Quartier,
- le plan cadastral,
- le projet d'agglomération franco-valdo-genevois, Charte du 5 décembre 2007 et étude test des PACA de la Plaine de l'Aire et de St.-Julien, propositions du 1^{er} degré datée du 28 janvier 2009,
- le Plan de synthèse PACA Bernex/Saint-Julien
- les plans localisés de quartier en vigueur et demandes de renseignements,
- le plan directeur de quartier des Semailles réalisé par l'équipe précédente, comprenant un relevé des éléments végétaux et une étude de trafic,
- le cadastre du réseau d'assainissement des eaux,
- les plans de réseaux des SIG,
- les plans de réseaux Swisscom,
- le schéma de circulation de 2004.

Nous avons par ailleurs consulté le document suivant.

- plan directeur communal accepté par le Conseil municipal, le 18 décembre 2008.

L'étude a été accompagnée par des séances de travail avec le service des études directrices localisées, le Domaine Nature et Paysage, le service de la planification de l'eau, le service de l'énergie, le service de la mobilité, la direction générale de l'environnement.

Les bureaux OXALIS, architectes paysagistes et CI-TEC SA, ingénieurs transports, ont été associés. Nous leur avons régulièrement soumis, sous l'autorité de la Ville de Lancy, tous les documents en rapport avec le projet de Plan Directeur de Quartier.

En outre, nous avons rencontré les architectes ayant déposé des demandes de renseignements sur le périmètre.

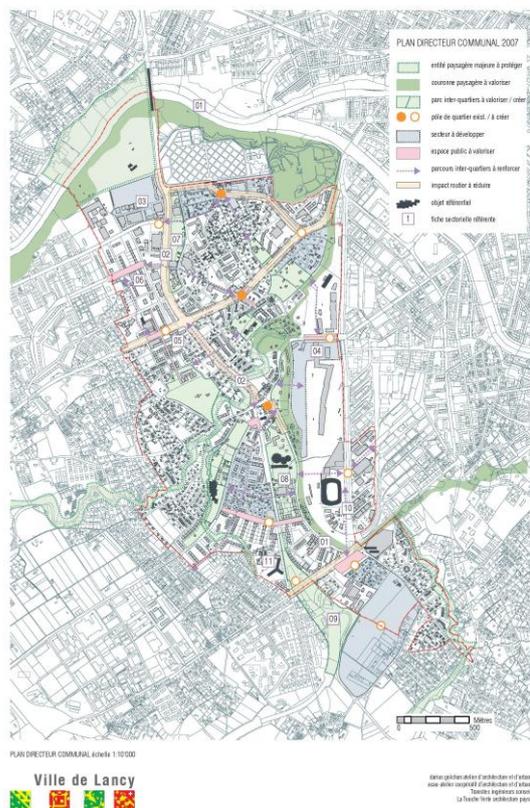


Fig 6 : Plan Directeur communal, version provisoire, mai 2007

1.3. Eléments à retenir des plans de niveau supérieur

1.3.1. Plan Directeur Cantonal

Le plan directeur cantonal 2015 définit les objectifs d'aménagement à poursuivre pour l'ensemble du territoire, dont la commune de Lancy.

La commune de Lancy accueille de nombreux projets dont les enjeux se considèrent à l'échelle de l'agglomération franco-genevoise. Il s'agit d'un secteur suburbain en mutation et en passe d'intégrer le tissu continu du centre-ville, tant par le bâti que par les réseaux de transports.

Les intentions pertinentes d'aménagement pour Lancy sont les suivantes :

- densifier la couronne suburbaine en préservant sa mixité sociale et d'affectations (habitat / activité) ;
- valoriser les voies urbaines structurantes en améliorant leurs qualités d'espace public ;
- renforcer le maillage vert en s'appuyant sur des éléments paysagers.

1.3.2. Plan directeur communal

Le plan directeur communal a pour fonction de donner une vision d'ensemble concernant l'avenir du développement de la commune de Lancy. Celui-ci vise avant tout à valoriser l'existant et offrir une vision au cours des 15 prochaines années pour une planification cohérente avec les principes du développement durable.

Les éléments du plan directeur cantonal à retenir sont :

- intégrer les problématiques du développement durable et de l'environnement ;
- planifier dans le temps les développements prévus ;
- améliorer la mobilité douce, limiter le transit et le stationnement des pendulaires ;
- développer la cohésion sociale et l'identité communale ;
- maintenir le patrimoine en projetant sa transformation.

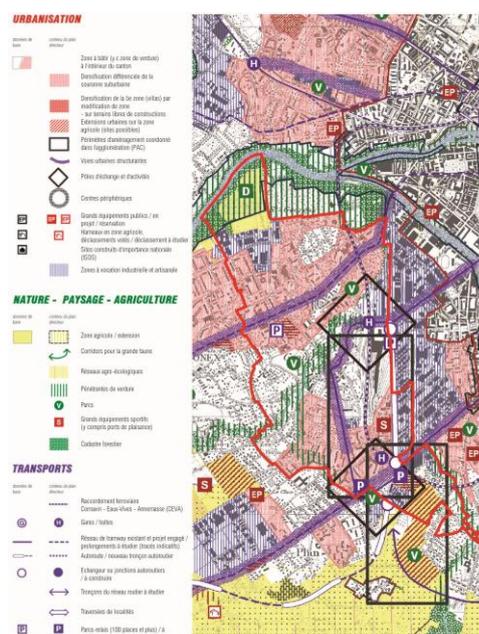


Fig 7 : extrait du Plan Directeur cantonal, juin 2001



Fig 8 : périmètre d'étude du Plan Directeur communal, mai 2007

1.3.3. Plan d'agglomération franco-valdo-genevois

Le PACA Saint Julien – Plaine de l'Aire s'inscrit dans la mise en œuvre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

Cette étude-test consiste à vérifier les hypothèses du projet d'agglomération via plusieurs scénarios – trois équipes de mandataires ont développé des approches différenciées, à différentes échelles du territoire.

En ce qui concerne le quartier des Semailles, on peut observer que les études tests ont, avant tout, proposé des solutions différentes pour le futur passage d'une ligne de tramway. La première propose une nouvelle ligne passant par l'avenue du Curé Baud, les deux autres proposent de prolonger la ligne actuelle de tramway, avenue des Communes Réunies.

1 Equipe Delama

Les infrastructures de transport sont, avec le paysage, l'armature qui guidera la restructuration des lieux et la réalisation des nouveaux quartiers.

2 Equipe Lieux-dits

St-Julien est un pôle régional en devenir, qui implique un nouveau réseau de transports ambitieux. Cela suscite l'expansion urbaine autour d'un paysage central.

3 Equipe Mayor Beusch et Frei

Dans le contexte d'une agglomération transfrontalière, il s'agit essentiellement d'affiner un projet issu de la lecture du paysage. Cette lecture des strates définit aussi la position de l'armature du futur réseau de transports publics.



Fig 9 : Extraits du PACA Saint Julien – Plaine de l'Aire

Ville de Lancy

1.4. Eléments modifiés depuis l'étude Mayor, Beusch et Frei

Depuis la mise en suspend du Plan Directeur de Quartier de l'équipe précédente, les projets suivants se sont concrétisés sur le territoire étudié :

1.4.1. Plans Localisés de Quartier

- Demandes de renseignements

Différentes demandes de renseignement sont en cours d'instruction sur le périmètre (DR 18143, DR 18157).

La DR 18129, en cours d'étude également prévoit trois immeubles de logements.

- Plans Localisés de Quartier adoptés

Le PLQ 29470 a été adopté le 11 octobre 2006. Le chantier a démarré, cinq immeubles sont prévus: deux immeubles de gabarits maximum R+4 et trois immeubles de gabarits maximum R+3.



Fig 10 : demandes de renseignements et PLQ 29470 adopté

1.4.2. Structures réalisées

Sur le Nord de l'avenue des Communes Réunies, différents immeubles ont été construits. Le chantier de la place du 1^{er} Août est terminé. Ces constructions se situent en zone 4B.



Fig 11: Nord de l'avenue des Communes Réunies, côté Ouest



Fig 12 : Immeuble de logements, avenue des Communes Réunies, côté Ouest.



Fig 13 : Nord de l'avenue des Communes Réunies, côté Est



Fig 14 : Place du 1er Août

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12

1.4.3. Transports Publics Genevois

Les travaux de la ligne de tramway 17 ont été terminés en mai 2006. A cet effet, toute l'avenue des Communes Réunies a été réaménagée : plantations, quais, luminaires, trottoirs et itinéraires cyclables.

Le secteur fait l'objet d'études particulières sur la nouvelle ligne de tram en direction de Saint-Julien. (Information ajoutée en mars 2012).



Fig 15 : Ligne de tram 17

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12

1.5. Les éléments végétaux - Nicolas Ferraud, Bureau Oxalis, Architectes Paysagistes associés

1.5.1. Relevé de végétation

Le relevé a été effectué en mars 2008. Seuls les arbres d'une hauteur supérieure à 5m ont été inventoriés. Cependant, le type et le nombre approximatif des arbrisseaux, des fruitiers et des haies sont indiqués dans le tableau. Cela permet de quantifier la présence de cette forme de végétation. Pour certains végétaux, seul le genre a pu être déterminé du fait de leur présence dans des propriétés clôturées. La hauteur a été estimée en fonction des constructions proches. Seuls les arbres classés sont reportés sur plan, les autres sont listés par secteur.

1.5.2. Patrimoine végétal

Les espaces concernés par le PDQ sont actuellement occupés par des constructions du type villas entourées d'une parcelle d'environ 800 à 2000m². La végétation existante est caractéristique de ce type d'urbanisme : arbres de taille moyenne (souvent taillés, voire étêtés du fait de l'étroitesse des parcelles), haies libres ou taillées en limite de propriété, espace engazonné, éventuellement des potagers, forte présence de fruitiers. Ces arbres ne sont pas remarquables en tant que tels, ils forment un patchwork d'espèces variées plantées sans ligne générale ou perspective particulière.

L'intérêt principal du patrimoine végétal de ce quartier réside dans la présence de superbes sujets de cèdre, de chêne et de tilleul isolés ponctuant le quartier et un groupe de conifères de « parcs » situés à la limite est du secteur E.

Ces arbres remarquables ont été identifiés par la Direction générale de la nature et du paysage selon le Règlement sur la végétation arborée (L 4 05.04), lequel leur confère un statut de protection légale.

Pour des questions de réalisation de projet, il est nécessaire d'abattre certains arbres du secteur E.

(cf. 2.4) Une compensation de replantation sera nécessaire. Celle-ci sera réalisée dans la transparence verte.



Fig 16 : localisation des arbres remarquables

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12

Quant.	Nom latin	Nom français	Ht.	Observations
Secteur A				
2	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	6-8m	Couronne remontée
2	Betula verrucosa	Bouleau commun	8-10m	En cépée
3	Fraxinus excelsior	Frêne commun	8-10m	
1	Pinus nigra	Pin noir	6-8m	Double troncs
1	Cedrus libani 'Atlantica Glauca'	Cèdre bleu de l'Atlas	18-20m	*Arbre remarquable, à conserver, n°1
1	Abies spec.	Sapin	15-18m	Gêné par le cèdre
2	Cupressocyparis spec	Faux cyprès	6-8m	
env. 10	Corylus avellana, Taxus baccata, Syringa vulgaris	Noisetier, If, Lilas	> 5m	En groupe ou haie libre
env. 8		Fruitiers divers	> 5m	Sénescent
Secteur B				
1	Abies spec.	Sapin	12-15m	Etêté
1	Cedrus libani	Cèdre du Liban	8-10m	Couronne déséquilibrée, gênée
1	Cupressocyparis spec	Faux cyprès	6-8m	Couronne déséquilibrée
1	Picea abies	Epicéa commun	12-15m	
1	Pinus nigra	Pin noir	8-10m	Situé en limite de propriété
1	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	8-10m	Situé en limite de propriété
3	Fraxinus excelsior	Frêne commun	12-15m	Situé en limite de propriété
env. 4		Fruitiers divers	< 5m	Sénescent
env. 12	Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus spinosa	Erable champêtre, Charmille, Prunelier	< 5m	En groupe, forme libre
Secteur C				
4	Juglans regia	Noyer commun	6-8m	Arbre tige, couronne déséquilibrée
4	Tilia spec.	Tilleul	4-5m	Couronne émondée
3	Picea abies	Epicéa commun	10-15m	
3	Fraxinus excelsior	Frêne commun	8-10m	
1	Salix x sepulcaris 'Chrysocoma'	Saule pleureur	5-6m	Couronne émondée
1	Betula pendula 'Youngii'	Bouleau pleureur	4-5m	
1	Quercus robur	Chêne commun	5-6m	Jeune sujet
1	Tilleul spec.	Tilleul	15-18m	*Arbre remarquable, à conserver, n°2
env. 5		Fruitiers divers	4-5m	Sujets vieillissants
Secteur D				
6	Picea abies	Epicéa commun	10-15m	
3	Pinus pinea	Pin parasol	5-6m	
2	Picea spec.	Epicéa bleu	8-10m	Etat sanitaire moyen
3	Betula verrucosa	Bouleau commun	6-8m	Couronne émondée
1	Cupressus	Cyprès bleu	5-6m	
	Carpinus betulus, Punus lauro-cerasus, Thuya spec.	Charmille, Laurelle, Thuya	< 5m	Haie taillée en limite de propriété
Secteur E				
1	Cedrus libani 'Atlantica Glauca'	Cèdre bleu de l'Atlas	18-20m	*Arbre remarquable, à conserver, n°3
1	Cedrus libani 'Atlantica Glauca'	Cèdre bleu de l'Atlas	15-18m	*Arbre remarquable, à conserver, n°4
1	Quercus robur	Chêne commun	15-18m	*Arbre remarquable, à conserver, n°5
1	Cedrus libani	Cèdre du Liban	15-18m	*Arbre remarquable, à conserver, n°6
1	Salix x sepulcaris 'Chrysocoma'	Saule pleureur	4-5m	Couronne émondée
1	Aesculus hippocastanum	Marronnier	5-6m	Couronne émondée
2	Pinus spec.	Pin	15-18m	*Arbres remarquables, à conserver, n°7
2	Abies spec.	Sapin	15-18m	*Arbres remarquables, à conserver, n°8
1	Picea spec.	Epicéa bleu	8-10m	Etat sanitaire moyen

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12

2	Betula verrucosa	Bouleau commun	6-8m	Couronne émondée
2	Tilleul spec.	Tilleul	6-8m	Couronne émondée
3	Picea abies	Epicéa commun	12-15m	
2	Fraxinus excelsior	Frêne commun	4-5m	Couronne émondée
1	Fraxinus excelsior	Frêne commun	12-15m	
1	Populus spec.	Peuplier	6-8m	Couronne émondée
1	Taxus baccata	If commun	6-8 m	
env. 20	Corylus avellana, Taxus baccata, Syringua vulgaris	Noisetier, If, Lilas	< 5m	En groupe ou haie libre
Secteur F				
5	Picea abies	Epicéa commun	12-15m	
3	Picea abies	Epicéa commun	4-5m	
1	Cedrus libani 'Atlantica Glauca'	Cèdre bleu de l'Atlas	18-20m	*Arbre remarquable, à conserver, n°9
1	Taxus baccata	If commun	5-6m	
1	Salix x sepulcaris 'Chrysocoma'	Saule pleureur	6-8m	Couronne émondée
3	Tilia spec.	Tilleul	8-10m	Couronne émondée
2	Tilia spec.	Tilleul	6-8m	Couronne émondée
2	Acer spec.	Erable	5-6m	
1	Pinus nigra	Pin noir	5-6m	
2	Pinus pinea	Pin parasol	6.8m	
3	Betula verrucosa	Bouleau commun	8-10m	Sénescent
1	Fagus sylvatica	Hêtre	6-8m	Couronne émondée
2	Juglans regia	Noyer commun	6-8m	
1	Fraxinus excelsior	Frêne commun	6-8m	
1	Catalpa bignonioides	Catalpa commun	5-6m	
1	Cedrus spec.	Cèdre pleureur	3-4m	
	Carpinus betulus, Punus lauro-cerasus, Thuya spec.	Charmille, Laurelle, Thuya	< 5m	Haie taillée en limite de propriété
env. 25		Fruitiers divers	5-6m	

* arbres classés par le Domaine nature et paysage

1.6. Eléments de patrimoine

La commission des monuments, de la nature et des sites relève l'intérêt patrimonial présenté par les éléments suivants :

- le groupe scolaire en Sauvy (av. du Curé-Baud)
- les bâtiments de la campagne Vodoz-Fulpius (15-17 chemin des Verjus)
- les villas locatives disposées au carrefour Semailles-Rambossons (17 et 20 chemin des Semailles)
- le cours et les rives boisées du Voiret

A ces éléments peuvent être rajoutés la première maison de maraîcher du quartier, 18 chemin des Semailles, et la villa individuelle 17 chemin des Rambossons. Il pourrait être intéressant d'essayer de préserver un noyau historique autour de la chambre verte. Même si ces bâtiments ne sont pas protégés, ils présentent un intérêt patrimonial.

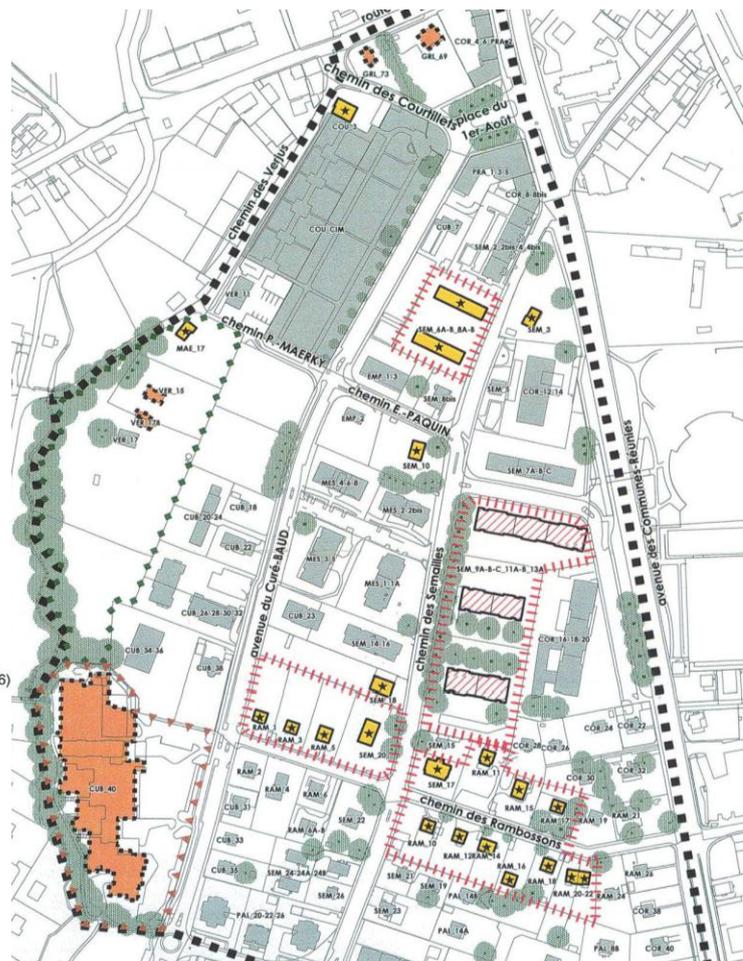
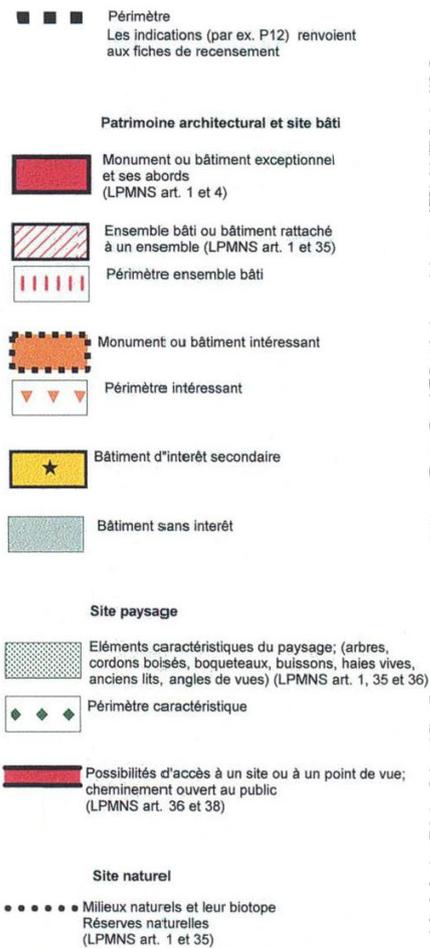


Fig 16 : carte du recensement du patrimoine architectural et des sites

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12

1.7. Objectifs – Enjeux

Le secteur des Semailles est situé en 3^{ème} zone de développement, les autorités de la Ville de Lancy ont souhaité assurer une évolution cohérente via une vision d'ensemble, d'où l'étude de ce Plan Directeur de Quartier (PDQ).

Les particularités du secteur des Semailles sont typiques des tissus d'habitats individuels construits à la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle, à savoir une forte dominante verte et un parcellaire de petite taille. Ce tissu était autrefois situé à la campagne, la progression de l'urbanisation, au fil du temps, place ces parcelles en limite de ville (le grand Genève).

Ce site suburbain est en mutation pour devenir ville à part entière. Il est très bien **desservi par des transports publics** performants depuis la mise en service de la nouvelle ligne de tramway. **La mixité est assurée par des services de proximité**, des centres administratifs, des structures de loisirs, des écoles et des commerces. Ceci donne à ce lieu la possibilité de répondre aux besoins les plus importants de la collectivité genevoise, à savoir la **réalisation rapide de logements**.

Il s'en dégage un triple enjeu :

- **développer ce secteur afin de répondre à la forte demande de logements,**
- **intégrer les nouvelles réalisations au fur et à mesure de leur édification dans un environnement ayant une haute qualité paysagère,**
- **apporter une haute qualité environnementale aux futures réalisations des nouveaux édifices, de la conception à la gestion.**

Le passage d'un tissu de villa à la réalisation d'immeubles de logements, demande la modification d'un parcellaire très fin, en réunissant **un certain nombre de propriétés** pour pouvoir projeter des édifices d'une certaine envergure.

L'augmentation du nombre d'habitants doit être importante, afin de fournir des passagers aux transports publics qui bénéficieront de la mixité existante du quartier, de la proximité du centre ville, et ainsi **minimiser l'impact sur l'environnement**. Cet objectif concerne le trafic individuel, les ressources naturelles (l'eau, le sol, l'air, ...), les ressources énergétiques non renouvelables, et le paysage dans sa dimension la plus large, etc. Cette notion de minimisation de l'impact doit être appréhendée en tenant compte des pré-requis du **développement durable** et de ses

règles d'application.

Le développement de ce futur quartier doit aussi **s'intégrer dans un ensemble fortement arborisé**, par sa masse, son unité harmonieuse et ses particularités. La qualité propre des arbres devra être vérifiée à l'échelle de l'élément individuel afin d'établir une pesée d'intérêts. Cette pesée d'intérêt devra exclure les arbres marquant le paysage, sous réserve d'un changement de leur état sanitaire.

La proximité du centre ville, les infrastructures existantes, les services et les spécificités du site permettent d'offrir un lieu où la qualité de vie pourra être d'un très haut niveau pour les futurs habitants. De ce fait, il faut trouver un **équilibre entre le maintien de la qualité du site et la capacité de ce dernier à accueillir le plus grand nombre d'habitants**. L'équilibre harmonieux entre le site et les nouveaux habitants doit être préservé. Mais les caractéristiques de la ville peuvent être reprises pour en faire une partie de ville à part entière.

De fait, la mixité des activités, la qualité des espaces verts et des infrastructures de transports sont déjà présentes pour dessiner un "morceau de ville". Afin d'intégrer au mieux les futurs habitants, une **certaine mixité** devra être maintenue, à l'échelle du quartier et sur un périmètre plus large.

Un plan de quartier doit définir les **règles d'organisation générale**. Ce qui est **obligatoire** pour garantir la cohérence de l'ensemble, concernant particulièrement les espaces publics. Ceci est laissé à la **libre** appréciation et à l'imagination des architectes. Le développement des projets apportera des éléments propres à chaque édifice et programme, un concept d'intervention globale.

Le processus et les opportunités de réalisation du quartier des Semailles s'étendront sur une période très longue. La temporalité est un autre enjeu majeur dans la mise en œuvre de ce quartier. La finesse du parcellaire et des réunions à opérer est aussi un enjeu important. Une maîtrise trop fermée et rigide risque de bloquer tout développement en se heurtant à des désirs différenciés des propriétaires. Si la maîtrise des réalisations à venir est en mains privées, **le dessin urbain peut passer par la gestion et la maîtrise des espaces publics** qui sont des biens collectifs et d'intérêts publics. Le dessin de ces espaces permettra de garantir une partie de la qualité de ce futur quartier. Les vides sont des éléments architecturaux à part entière et, dans ce sens, ils doivent aussi être dessinés.

2. CONCEPT PROPOSE

2.1. Préalables

La directive cantonale B stipule que le contenu d'un Plan Directeur de Quartier est variable selon les circonstances. Il n'y a pas de thème qui doit impérativement être abordé.

Le plan Directeur de Quartier est un document cadre qui **engage la Commune et l'Etat** et va guider les projets d'aménagement et de constructions sur le quartier des Semailles pour les 15-20 prochaines années.

Il localise les affectations et propose une gestion des contraintes du site. Ces **grands principes** restent **généraux** afin de préserver la flexibilité nécessaire, en relation avec la taille et la maîtrise foncière.

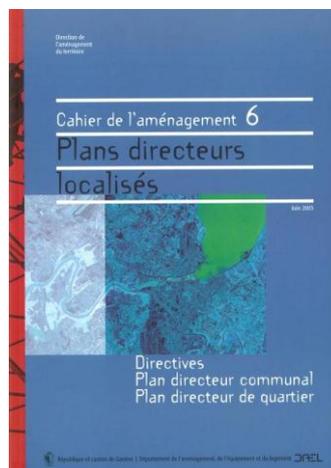


Fig 17 : Ouvrage de référence : *Directives des PDL*

2.2. Méthode de travail

Le Plan Directeur de Quartier étant un document qui assure l'organisation spatiale, son contenu doit orienter et définir des éléments spatiaux primordiaux. En l'occurrence, **au minimum, il doit définir les espaces publics, les alignements obligatoires, les gabarits, les espaces vides de réalisation, l'orientation des implantations et la localisation des droits à bâtir.** Dans ce cas, sans indication de forme de bâti.

Pour attester de sa faisabilité, **des fiches de mise en œuvre** présentent les différentes possibilités de découpage des périmètres des futurs PLQ, **à titre indicatif.** Des simulations de formalisation des formes urbaines ont été annexées à titre d'illustrations et d'exemples. Ainsi, en fonction des décisions des propriétaires, les périmètres des PLQ peuvent prendre des configurations différentes tout en **respectant les principes du plan de quartier.**

Une charte paysagère précisera la conception et la mise en œuvre des espaces publics et semi publics.

La souplesse d'utilisation du Plan Directeur de Quartier en fera sa force pour la mise en œuvre des PLQ qui suivront.

La Ville de Lancy a validé une approche de PDQ fondée sur la mise en valeur des espaces publics et sans indications des futures formes bâties. Le Département du Territoire a aussi accepté ce principe lors des pré-consultations.

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12

2.3. Concept général

Le Plan Directeur de Quartier des Semailles est défini par :

- **L'aménagement des espaces publics principalement verts,**
- **la définition des alignements primordiaux,**
- **l'orientation et les gabarits maximum,**
- **les périmètres d'implantation des bâtiments au sol,**
- **l'orientation, les alignements et la localisation des bâtiments de bas gabarits accueillant des activités autres que le logement.**

Ce concept général suit les règles légales de la **3^{ème} zone de développement pour une densité maximale de 1,3**, appliquée aux périmètres des PLQ. Les gabarits maximum recommandés sont : R+6 en face des Palettes, R+8 le long de l'avenue des Communes Réunies, et R+4 partout ailleurs. Les bâtiments de bas gabarits R+1 peuvent accueillir d'autres activités.

ELEMENTS STRUCTURANTS

En s'appuyant sur les points essentiels de la proposition, les éléments primordiaux contractuels structurant sont :

- **la réalisation des espaces publics verts et les transparences vertes, les futures réalisations devront être implantées en rapport à ces vides,**
- **les alignements structurants sont situés le long du chemin des Palettes et de l'avenue des Communes-Réunies, et autour de la "chambre verte" et des transparences vertes,**
- **l'aménagement du chemin Rambossons en parcours dévolu à la mobilité douce définit les accès et les sorties pour la mobilité motorisée. Ceci fixe les modalités de réunions des parcelles (avec accès et sans accès directs), lors de l'élaboration des PLQ,**
- **les règles de la 3^{ème} zone de développement, les gabarits et la densité définissent les possibilités de réalisation tout en laissant toute liberté architecturale de composition**



Fig 18 : Plan de synthèse du PDQ

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12

2.3.1. La structure paysagère s'appuie sur les espaces publics

Le quartier des Semailles est structuré par le chemin des Semailles (axe Nord-Sud), par le chemin des Rambossons (axe Est-Ouest) et par un parcellaire de petite taille.

Actuellement, le chemin des Rambossons a déjà une forte vocation piétonne puisqu'il sert surtout à la desserte locale, depuis qu'il n'est plus connecté pour les véhicules motorisés à l'avenue des Communes Réunies. En direction de l'avenue Curé Baud, il est à sens unique.

Le chemin des Semailles est aussi utilisé pour une desserte locale. Les immeubles des années 70 sont placés au centre des espaces collectifs ouverts, Cette disposition et la rangée de tilleuls bordant le trottoir² participent à la convivialité du chemin.

La proposition du Plan de Quartier s'appuie sur cette structure paysagère, en s'adaptant et en caractérisant trois espaces publics, liés entre eux mais aux vocations différentes.



Fig 19 : chemin des Rambossons

Un parcours arborisé pour la mobilité douce

Le caractère piéton existant du chemin des Rambossons est affirmé par l'implantation d'un double alignement d'arbres de petite hauteur (8 à 10m à terme) en forme cépée avec à leurs pieds une sous-végétation libre. Cet alignement est interrompu pour former de petites placettes permettant la mise en place de mobilier urbain voire même de jeux pour enfants. Au sol, un matériau lisse permet le passage aisé des poussettes, vélos et autres rollers tandis que le reste de la surface est revêtu par une matière plus naturelle et perméable. L'arborisation et l'aménagement de cet espace longiligne est clairement à l'échelle du piéton et évoque une certaine intimité.

Une rue conviviale

L'alignement d'arbres tiges existant le long du chemin des Semailles est prolongé. Les vues à hauteur d'homme sont ainsi conservées conférant à la voie publique une ouverture sur les espaces privés adjacents.

² avec cependant une réserve d'espace prévue pour le passage du tram car, dans les années 70, l'idée était de le faire passer par le chemin des Semailles. Cette réserve aujourd'hui « aère » l'espace réservé au passage des piétons sur ce secteur du chemin des Semailles.

Une chambre verte

Au croisement du chemin des Rambossons et de celui des Semailles un espace majeur est créé. Cette zone centrale de rencontre est accompagnée par l'implantation d'arbres à très grand développement jouant le rôle de signal à l'échelle du quartier et offrant un "abri" majestueux, une véritable "chambre verte" ouverte.

De larges surfaces engazonnées accompagnent le pied des arbres. La circulation périphérique est traitée avec un matériau minéral.

En fonction de l'alignement et du type d'architecture des futurs bâtiments adjacents, la plantation d'arbres palissés renforçant les limites extérieures de la « chambre verte » peut être envisagée.

Ainsi le PDQ se caractérise principalement par la gestion volontariste de la Ville de Lancy des espaces publics. Le PDQ est accompagné par une charte des aménagements des espaces publics.



Fig 20 : Image de référence d'ambiance pour le chemin des Rambossons



Fig 21 : Image de référence d'ambiance pour le chemin des Semailles. Chêne-Bougerie, chemin des Bourgeries



Fig 22 : Image de référence d'ambiance pour la « chambre verte ». Rondeau des Bougeries à Chêne-Bougerie.

Pré-verdissement

Cette proposition de création de ces espaces collectifs peut être réalisée **avant** la mise en œuvre des PLQ et des constructions. En effet, des aménagements indépendants des réalisations à venir peuvent d'ores et déjà être effectués puisqu'elles seraient, en grande partie, situées sur le domaine communal. Des plantations sur le domaine public du chemin des Rambossons et des Semailles peuvent être faites en préservant l'accessibilité aux parcelles en leur état actuel. Au niveau de la "chambre verte", une partie des plantations serait sur le domaine public et une autre partie sur le domaine privé. Sur cette partie privée, avec l'accord des propriétaires et sans conséquence pour leur habitabilité, des plantations pourraient être effectuées, au moyen d'une servitude. Les plantations et leur entretien seraient à la charge de la commune. Par la suite, au fur et à mesure de l'adoption des PLQ, la cession du terrain se ferait au bénéfice de la Commune qui aménagerait la surface au sol. Cette cession ne supprimerait absolument pas les droits à bâtir des parcelles privées concernées.

Les avantages de cette façon de procéder sont multiples. Tout d'abord l'aménagement "vert" des espaces publics est réalisé rapidement. Etant donné que c'est là l'intervention la plus structurante du PDQ, une bonne partie de celui-ci sera concrétisé sans attendre la fin de toutes les autres réalisations.

La mise en place de ces espaces publics et des réseaux de transports doux permettra au futur quartier de trouver rapidement son âme, ce qui lui vaudra une plus-value en terme de qualité de vie. Notamment concernant la végétation qui demande toujours plusieurs années de croissance avant de donner satisfaction. Les arbres auront pu déjà se développer et avoir une taille respectable au moment de la mise en œuvre des PLQ.

Ensuite - on peut l'espérer sans toutefois le garantir – une certaine émulation architecturale pourrait en découler puisqu'il s'agirait de concevoir des bâtiments en dialogue avec un espace public réaménagé.



Fig 23 : Possibilité de réalisation des espaces publics avant mise en œuvre des PLQ

2.3.2. Les espaces collectifs privés

Les espaces libres privés ou collectifs des immeubles participent aussi à la composition paysagère. Ils peuvent participer à une mise en perspective visuelle s'ils sont ouverts, comme dans le bâti collectif situé au sud du chemin des Palettes, où ils représentent une masse végétale verte quand des jardinets privatifs en rez-de-chaussée occupent les vides.

Lorsque ces espaces sont ouverts, ils font partie du réseau des espaces publics. Il est donc souhaitable de limiter l'emprise au sol du bâti afin de libérer des espaces verts collectifs généreux, aménagés, plantés et ouverts. Ainsi, on évite leur morcellement avec des haies et des destinations privatives et on laisse tous les usagers en profiter. Les "transparences vertes" (sous-entendu visuelles et physiques - praticables) qualifient ces espaces intermédiaires privés.

Ces transparentes vertes en pleine terre permettront la plantation d'arbres haute tige à grand développement qui pourront croître librement sur des entités de grande taille.



Fig 24 : Espaces libres collectifs

2.3.3. Les déplacements

Il convient d'aménager ce territoire en tenant compte du fait qu'il est très bien desservi par les transports publics. En conséquence, il y a lieu de prévoir un réseau convivial et verdoyant destiné à la mobilité douce connecté aux réseaux des TPG. Cette mesure incitera les usagers à utiliser les transports publics à la place des transports individuels motorisés.

La faisabilité de l'aménagement du chemin des Rambossons a été vérifiée au regard des accès actuels aux maisons bordant ce chemin. Il ne doit pas être retracé. En effet, le rendre rectiligne à l'arrivée sur l'avenue des Communes Réunies le rapprocherait certes de l'arrêt du tramway. Par contre, il lui ferait perdre son ambiance "feutrée" ainsi que la continuité de la vue qu'il offre sur le Salève à son débouché Est. Quant à son débouché Ouest, il viendra se raccorder à l'espace scolaire, traversant l'avenue Curé Baud de manière protégée.

Le chemin des Semailles est la colonne vertébrale du quartier ; il convient de renforcer sa convivialité en y maîtrisant les déplacements. Une zone à circulation modérée (zone 30 ou de rencontre) conviendrait bien à cet espace public faisant ainsi le lien entre le village de Grand Lancy et le secteur résidentiel et commercial des Palettes.

Par ailleurs, dans le but de limiter les déplacements motorisés, la mixité fonctionnelle des constructions doit être prévue pour que les services aux personnes soient proches des logements.

D'autre part, la possibilité d'implanter sur le chemin des Palettes, un futur tramway en direction de la route de base, est maintenue.

Aujourd'hui, il y a 164 places de parking zone bleue et 427 places de parking en zone blanche. Le projet engendrera la suppression de 47 places au chemin des Rambossons, mais ces places seront compensées par celles prévues dans le projet de réaménagement du chemin des Palettes par le bureau BRS (janvier 2004).

Pour plus de détails voir l'étude réalisée par le bureau CITEC SA - fiche de mise en œuvre n°6 : "Evaluations transports".

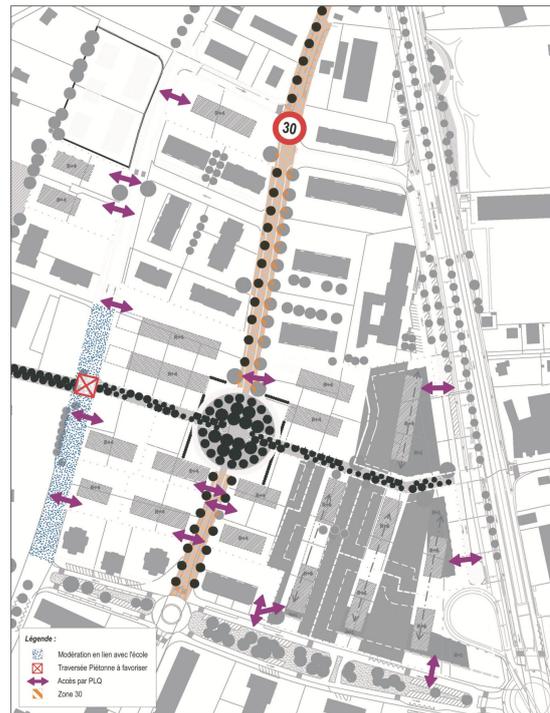


Fig 25 : Hypothèse avec le chemin des Semailles en zone 30

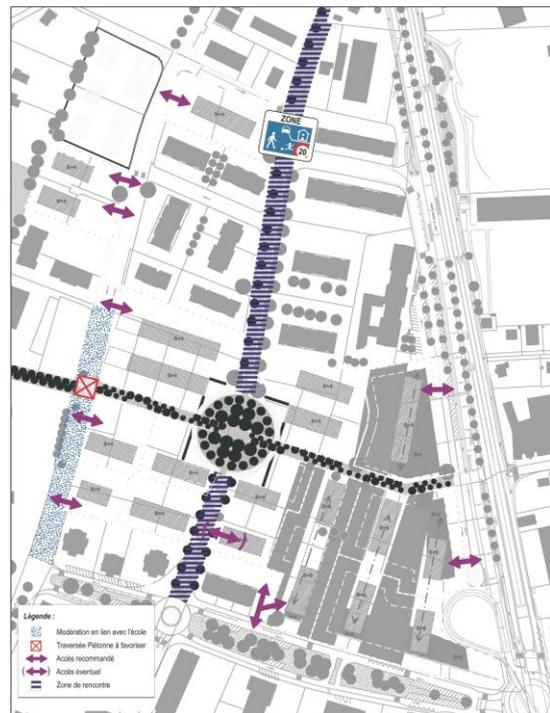


Fig 26 : Hypothèse avec le chemin des Semailles en zone de rencontre

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12

2.3.4. Les constructions

En analysant l'implantation du bâti existant qui sera maintenu, on constate une grande variété d'orientations et de gabarits. Pour un PDQ il est important d'identifier une morphologie urbaine qui pourra servir de point de départ à un carnet de recommandations permettant de le rendre cohérent. La plupart des éléments bâtis sont des immeubles assez longs implantés perpendiculairement ou parallèles au réseau viaire.

L'immeuble "Caritas" orienté Est-Ouest suit l'orientation, un peu plus au Sud, des bâtiments résidentiels des Palettes. Organisant d'intéressantes échappées visuelles nord-sud.



Fig 27 : Ensemble des Palettes R+6

Deux principes de composition.

La partie chemin des Palettes, des Semailles, Rambossons et avenue des Communes-Réunies est organisée en suivant l'orientation des édifices situés au sud du chemin des Palettes. Il est recommandé d'utiliser un même axe d'orientation nord-sud. Le respect de ces alignements permettra de renforcer l'identité de ce quartier via de généreux espaces verts. Le secteur, situé à proximité de l'arrêt de tramway, permet de localiser des activités commerciales en R+1, d'autant plus pertinentes que leurs installations feraient aussi effet "tampon" entre le quartier résidentiel et l'avenue des Communes Réunies. Le bâti le long³ de cet axe majeur est à son échelle. Il convient donc de recommander un gabarit maximal de R+6, le long de l'avenue des Communes Réunies. De même, le gabarit maximal de R+6 doit être préconisé au nord du chemin des Palettes afin d'assurer une continuité territoriale par delà ce chemin et lui offrir un alignement cohérent de forme et d'échelle.



Fig 28 : Secteur Semailles/Curé Baud R+4

Dans l'autre secteur du quartier situé entre le chemin des Semailles et l'avenue Curé Baud, la logique d'implantation des constructions est beaucoup plus aléatoire. Elle est, tantôt sur un axe Est-Ouest, tantôt sur un axe Nord-Sud sans qu'il soit possible de préciser la raison qui a présidé à l'un ou l'autre de ces choix. De plus, une logique d'alignement n'est pas non plus perceptible. Par contre, l'unité du secteur se ressent plus en termes de gabarits : le R+4 est le format le plus courant qu'il conviendra de maintenir.

³ L'avenue des Communes Réunies bénéficie d'un plan d'alignement

Dans un souci d'équité, tous les périmètres sont pourvus des mêmes droits à bâtir : une densité de 1,3 y est appliquée.

Chaque périmètre doit disposer de son stationnement propre et son accès doit être judicieusement placé afin de ne pas compromettre la convivialité et la sécurité d'une zone 30 ou de rencontre.

L'augmentation du nombre de logements dans le quartier induira de nouveaux besoins en services. La Ville de Lancy prévoit notamment la construction d'un demi-groupe scolaire à proximité de l'école en Sauvy.

Les constructions basses de R+1 pourront accueillir d'autres activités que le logement : activités commerciales ou de services, cabinets médicaux ou paramédicaux, services de la petite enfance, bureaux administratifs, etc.

Enfin, sur tous les secteurs du quartier, il est recommandé d'exploiter la possibilité de construire au gabarit de hauteur maximum autorisé.

En procédant de la sorte, on libère des espaces verts qui bénéficient à la collectivité et on répond à la fois à un objectif de développement durable en terme d'utilisation du sol. Dans un futur plus lointain, cela permettrait, le cas échéant, de réaliser plus de logements, avec l'accord des autorités et de la population, en utilisant toujours la loi de la troisième zone.



Fig 29 :Zones de localisation des activités

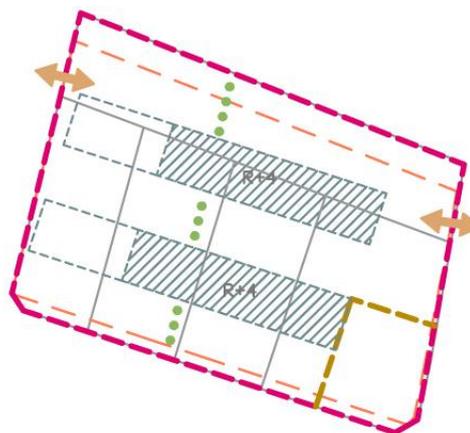


Fig 30 : Illustration d'une possibilité de réalisation selon les périmètres d'évolutions dans un PLQ.

2.4. Les PLQ et DR en présence

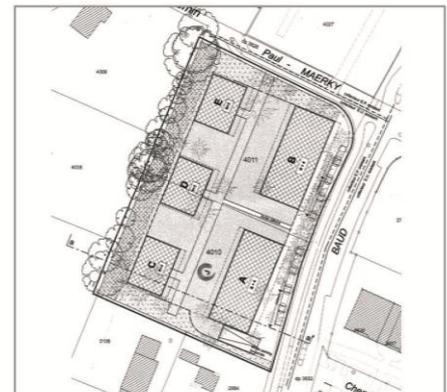
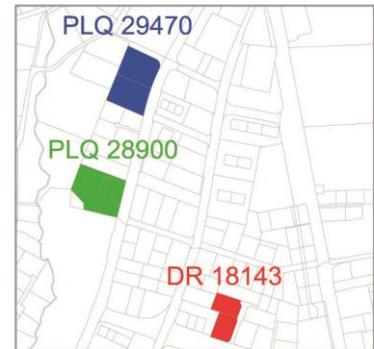
Cinq secteurs ont déjà été étudiés soit au stade d'un PLQ ou à l'aide d'une demande de renseignement.

Le PLQ 29470 adopté en 2005 et prévoyant la construction de 5 immeubles de logements en R+3 (en fond de parcelle) et R+4 (en bordure de l'avenue Curé Baud) clôt au secteur Nord-Est le quartier des Semailles.

Une demande de renseignement a été déposée en 2008, celle-ci est toujours en instruction. Ce projet s'inscrit très bien dans le PDQ. Il est desservi via la parcelle voisine du 16 chemin des Palettes qui appartient au même propriétaire. L'immeuble prévoit 4 niveaux sur rez et un sous-sol qui occupe toute la parcelle.

Il a été demandé aux auteurs de ce projet, de revoir ce dernier afin de tenir compte des gabarits demandés par le PDQ (R+6) et d'inclure les parcelles situées en continuités en direction du chemin Rambossons dans le périmètre de réflexion et futur PLQ. En effet avec la mise en parcours piétonnier du chemin l'accès à ces parcelles s'effectuera exclusivement par le chemin des Palettes, en utilisant l'accès au parking actuel. En augmentant le gabarit et en ayant un mur mitoyen avec la parcelle voisine on peut mieux rationaliser l'occupation du sol.

Un seul immeuble (celui en fond de parcelle) est pour l'instant construit sur le secteur du PLQ 28900 adopté en 1996.



PLQ 29470 adopté en 2005



DR 18143 déposée en 2008



PLQ 28900 adopté en 1996

Fig 31 : PLQ en présence

Ville de Lancy

Projet Clivaz & Exquis

DR 18129 déposée en 2008

Christian Exquis et Michel Clivaz ont fait une demande de renseignements sur les parcelles 2637, 994, 997, 998, 2635 (chemin des Rambossons) pour construire trois immeubles de logements. Ce projet s'inscrirait aussi sans problème dans le PDQ.



Fig 32 : Plan des parcelles du projet de C. Exquis et M. Clivaz

Le projet propose l'implantation de trois bâtiments parallèles à l'avenue Curé-Baud. Un espace de verdure est dégagé le long du chemin des Rambossons, en prolongeant ce parcours vert et en amplifiant ainsi la chambre verte. Toutes les places de stationnement se situent au sous-sol.

Il a été signalé aux auteurs de ce projet que la proposition d'ouvrir le chemin Rambossons était fort intéressante, mais cette volonté ne devait pas supprimer ou modifier la prise ne compte de la "chambre verte".

Ces propositions démontrent le besoin d'une coordination et la nécessité d'établir un guide pouvant assurer l'aménagement des espaces publics.



Fig 33 : Plan du projet de C. Exquis et M. Clivaz superposé au PDQ

Projet KM&S pour la Fondation FPLC

DR 18 157 déposée en 2008

La proposition implante deux immeubles en reprenant la géométrie du PDQ. L'articulation en deux volumes et l'aménagement des alentours est laissée à l'appréciation des auteurs du projet.

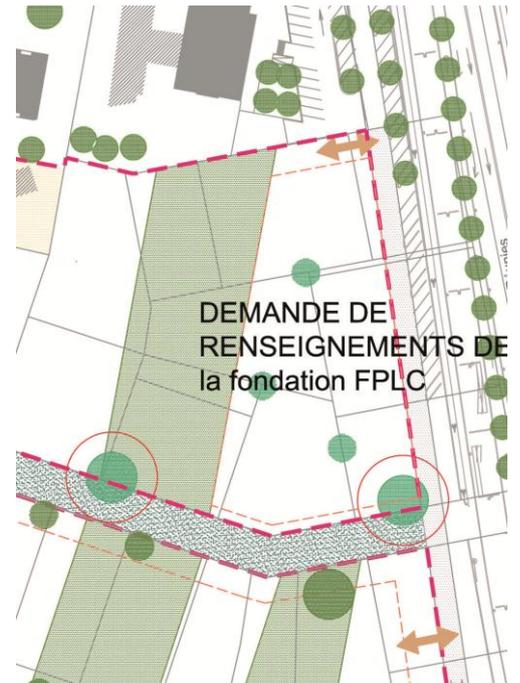


Fig 34 : Plan des parcelles de KM&S pour la Fondation FPLC superposé au PDQ

En conformité avec ce que prévoit le présent document (PDQ), les recommandations suivantes ont été émises :

- simplifier la forme du bâti ou dans tous les cas l'aire d'implantation
- construire au gabarit maximum, soit r+8
- prévoir une compensation pour les arbres abattus
- prévoir des liaisons avec la transparence verte

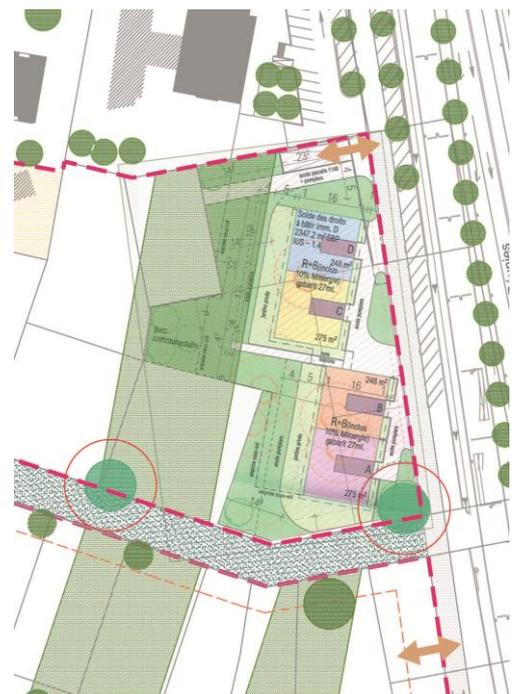


Fig 35 : Plan du projet de KM&S pour la Fondation FPLC superposé au PDQ

Ville de Lancy

PDQ des Semailles
Rapport final
24 05 12