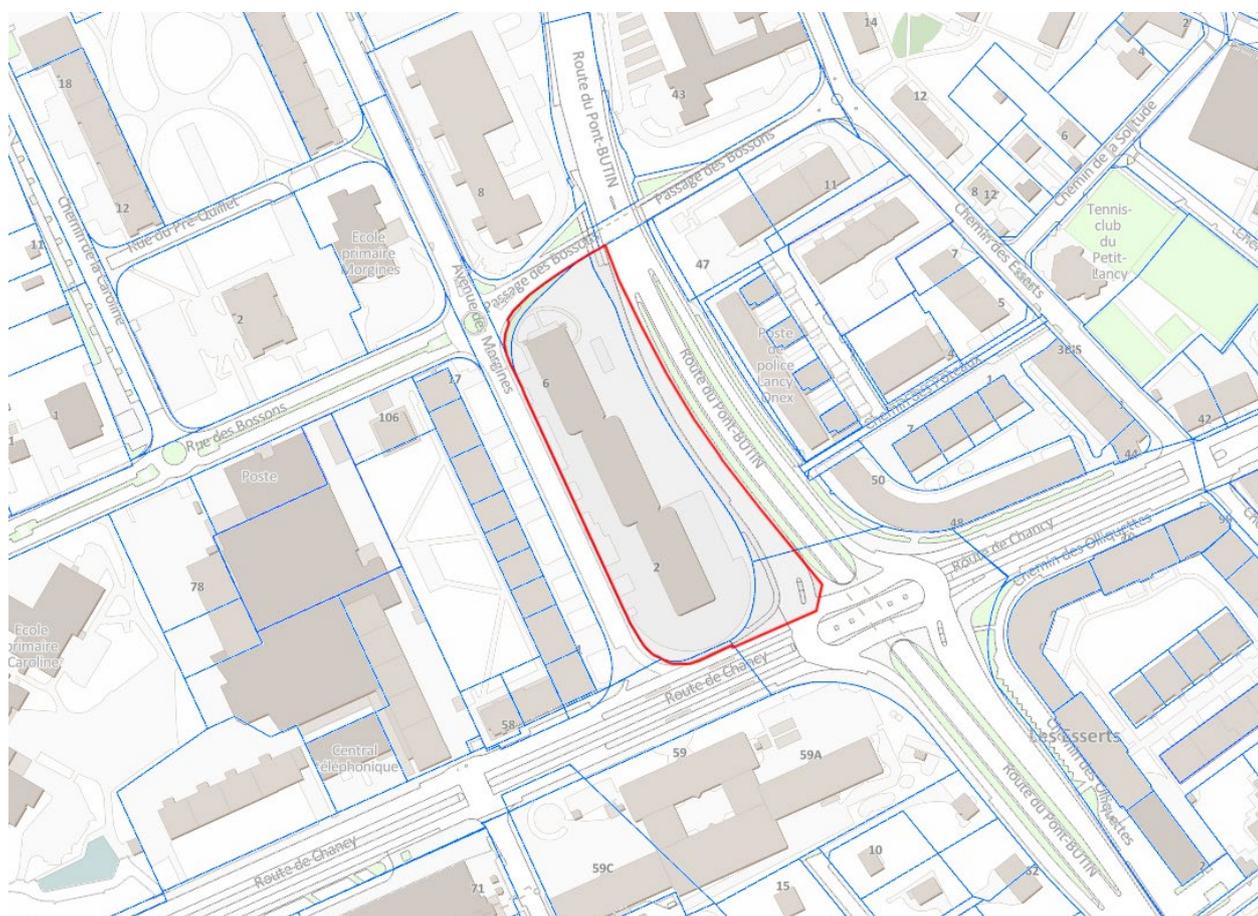


ABROGATION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 27477A

LANCY

AVENUE DES MORGINES 2, 4, 6



EXPOSÉ DES MOTIFS – MARS 2025

ENQUÊTE PUBLIQUE



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

TABLE DES MATIÈRES

1. SITUATION ET CONTEXTE	2
2. PLQ N° 27477A-543 : OBJECTIFS ET ÉTAT DE RÉALISATION	2
3. HISTORIQUE DE LA DEMANDE	3
4. MOTIFS JUSTIFIANT L'ABROGATION DU PLQ N° 27477A-543	4
5. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS DIRECTRICES	4
6. CONCERTATION AVEC LA POPULATION	5
7. DEGRÉ DE SENSIBILITE AU BRUIT (OPB)	5
8. ANNEXE	5

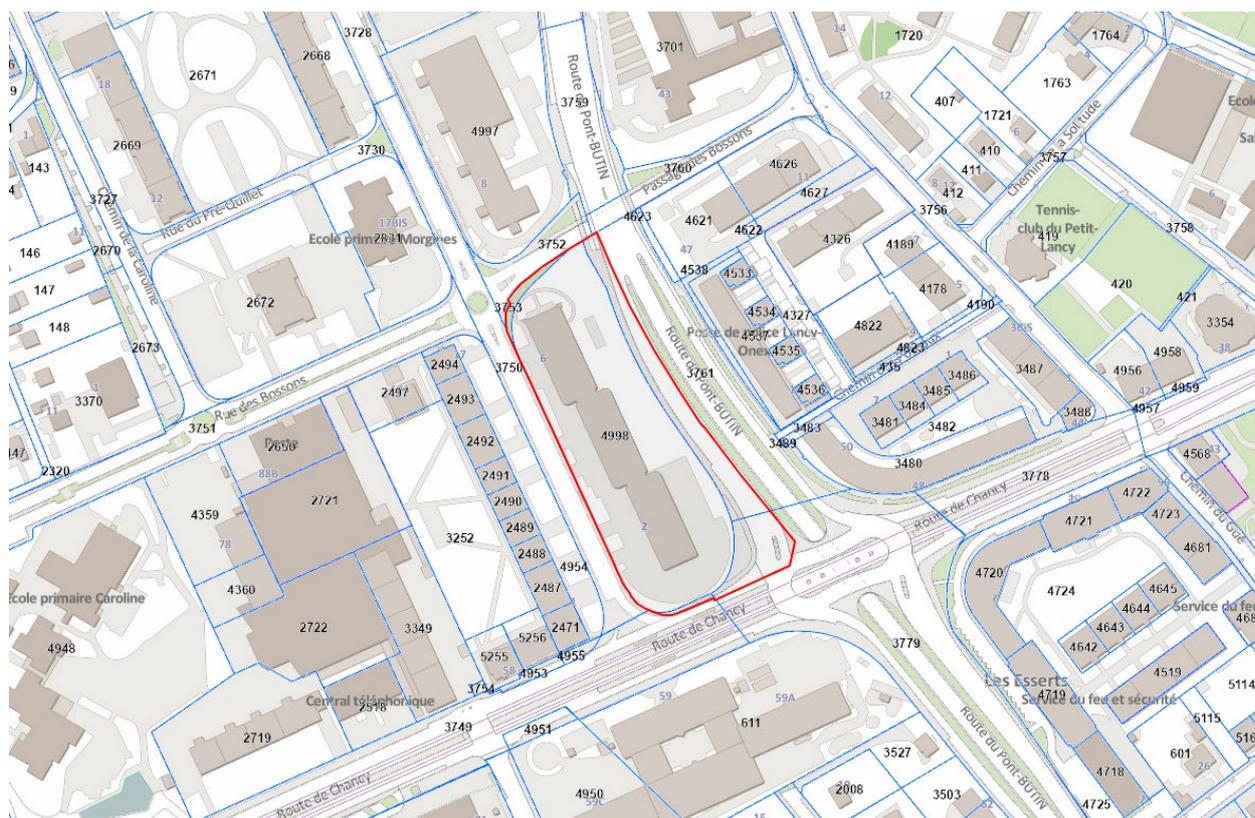
1. SITUATION ET CONTEXTE

Le plan d'aménagement (ancienne dénomination du plan localisé de quartier – PLQ) N° 27477A-543 adopté le 24 mars 1982 par le Conseil d'État se situe sur le territoire de la commune de Lancy, à l'avenue des Morgines 2, 4 et 6. Il a été entièrement réalisé.

Son périmètre est en zone de développement 3 et comprend les parcelles n^{os} 3753, 3761, 3779 (pour partie) et 4998, d'une superficie de 12'909 m². À l'exception de la parcelle n° 4889 qui est en main privée, les parcelles n^{os} 3779 et 3761 appartiennent au domaine public cantonal (DP cantonal) et la parcelle n° 3753 au domaine public communal (dp communal).

Le périmètre se situe au cœur du Petit-Lancy, entre la route du Pont-Butin, la route de Chancy et l'avenue des Morgines. Il est à proximité de nombreux commerces, services, restaurants, cabinets médicaux et d'équipements publics, notamment les écoles des Morgines et de la Caroline ainsi que le collège de Saussure.

Il bénéficie également d'une très bonne desserte en transports collectifs avec plusieurs arrêts TPG à proximité (tram 14, bus 21, 22, 23, 28, A4, C7, 40 et 42).



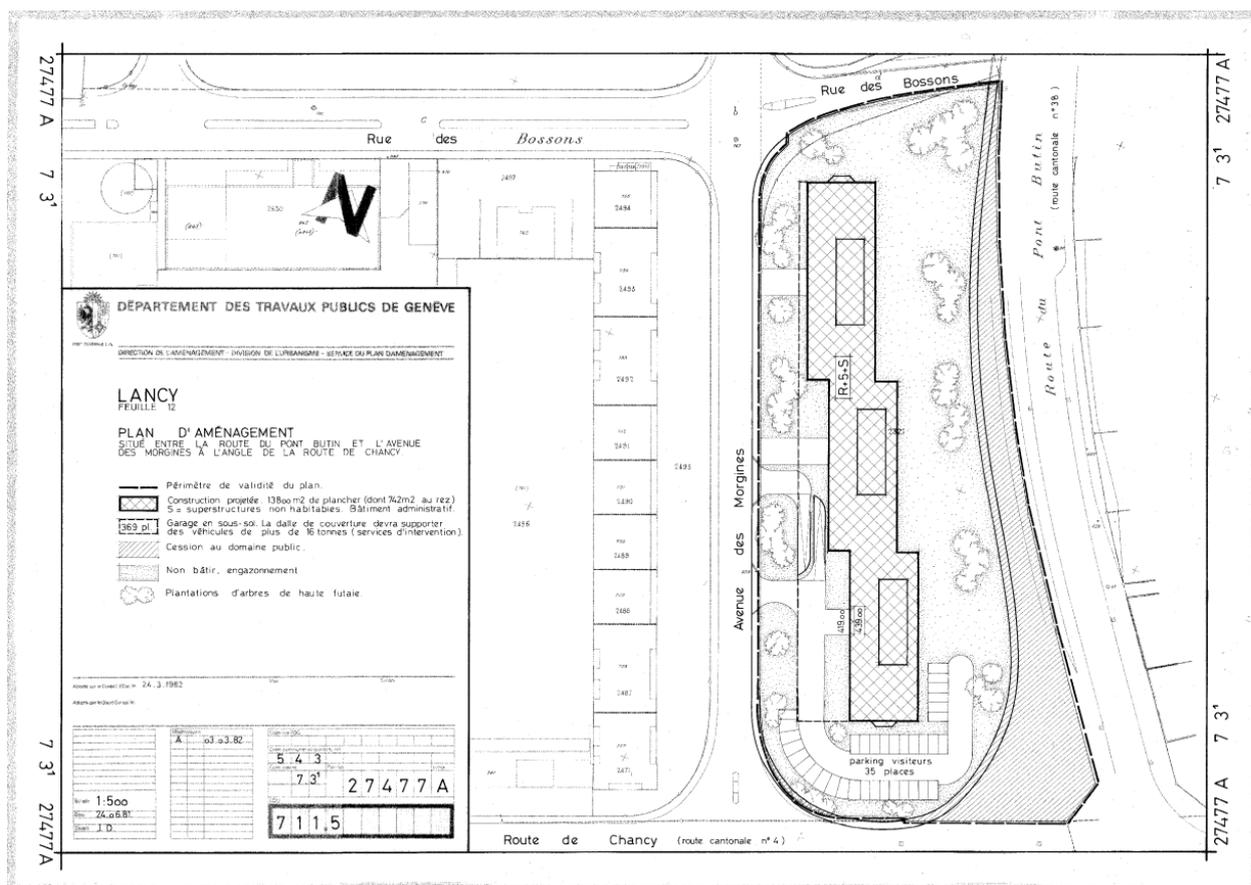
Périmètre du PLQ N° 27477A-543 et foncier – source SITG

2. PLQ N° 27477A-543 : OBJECTIFS ET ÉTAT DE RÉALISATION

Le PLQ N° 27477A-543 est entièrement réalisé avec un bâtiment de gabarit R+5+S affecté à des bureaux pour 13'800 m² de surface brute de plancher (SBP) et un garage souterrain de 369 places dont l'accès est situé avenue des Morgines (entre les n° 4 et 6). Un parking visiteurs de 35 places en surface se situe au sud de la parcelle. La cession au domaine public prévue par le

PLQ a été mise en œuvre. La portion de la parcelle n° 4998 concernée a été versée au DP cantonal (parcelle n° 3761 correspondant à une partie de la route du Pont-Butin).

Le PLQ N° 27477A-543 ne fixe aucun degré de sensibilité au bruit (DS). C'est le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit sur le territoire de la commune de Lancy N° 29328-543, adopté le 25 mai 2005 par le Conseil d'État, qui fixe le DS III à la parcelle comprise dans le périmètre du PLQ précité.



Plan localisé de quartier N° 27477A-543 adopté par le Conseil d'État le 24 mars 1982

3. HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Une demande de renseignements (DR) N° 18550 a été déposée en juillet 2020 par le propriétaire de la parcelle n° 4998. Elle proposait un projet de démolition-reconstruction du bâtiment de bureaux existant en un immeuble de logements de R+7 avec un rez-de-chaussée partiellement affecté à des activités. Cette DR a obtenu une réponse défavorable de la part de l'office de l'urbanisme (OU), en raison notamment « d'un nombre de places de stationnement largement excédentaire dans le parking existant par rapport aux besoins », des contraintes importantes d'exposition au bruit et aux accidents majeurs (transport de marchandises dangereuses) provenant des routes de Chancy, du Pont-Butin et de l'avenue des Morgines, ainsi qu'à la lourde empreinte écologique liée à la démolition-reconstruction. Dans sa décision, l'OU préconisait de privilégier la reconversion du bâtiment, une plus grande mixité d'affectation, un traitement des espaces collectifs renforçant l'usage public et tirant parti de l'arrêt de tram à proximité, une végétalisation renforcée et une optimisation des stationnements (mutualisation dans un périmètre

élargi). Ainsi, en plus de répondre aux ambitions cantonales de renouvellement urbain et d'augmentation du nombre de logements, le projet pourrait s'inscrire davantage dans une démarche de transition écologique.

Dans cette optique, le requérant a réorienté son projet vers une transformation des surfaces de bureaux en logements et une surélévation de deux étages et d'un attique du bâtiment situé sur la parcelle n° 4988. En parallèle, il a lancé une procédure de concours d'architecture sous forme de mandat d'étude parallèle (MEP) afin d'explorer différentes solutions permettant d'offrir de nouveaux logements, commerces, services et espaces publics de qualité dans le quartier. Il est à noter qu'aucune occupation sensible (crèche, école, établissement médico-social ou pour personnes à mobilité réduite, clinique, etc.) ne devra être prévue par le projet futur dans les périmètres de consultation OPAM.

4. MOTIFS JUSTIFIANT L'ABROGATION DU PLQ N° 27477A-543

Le PLQ N° 27477A-543 prévoit l'implantation de surface d'activités tertiaires (« bâtiment administratif ») et fixe un gabarit maximum de R+5+S. Il ne permet dès lors ni de réaliser des logements, ni de surélever le bâtiment existant et d'atteindre un gabarit supérieur à R+5+S.

Une surélévation couplée à un changement d'affectation ne peut pas être considérée comme des modifications mineures du PLQ N° 27477A-543 en vigueur, raison pour laquelle son abrogation s'avère nécessaire.

5. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS DIRECTRICES

La carte du schéma directeur cantonal 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 ses trois mises à jour, en particulier la première, adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée le 18 janvier 2021 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) identifie le périmètre concerné en tant qu'objet d'une densification différenciée de la couronne urbaine et renvoie à la fiche A02 intitulée « Poursuivre la densification de la couronne urbaine ». Celle-ci invite à poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en réalisant les potentiels restants, avec comme effets escomptés l'augmentation du nombre de logements et la mise aux normes de standards énergétiques, ainsi que la contribution à une utilisation optimale du sol.

Le Plan directeur communal (PDCom) 2020 de la Ville de Lancy, adopté le 22 juin 2023 par le Conseil municipal et approuvé le 8 novembre 2023 par le Conseil d'État, n'indique pas de recommandation spécifique pour la parcelle n° 4998. La fiche sectorielle « 02. Morgines » du PDCom identifie le secteur comme un « *patchwork : un secteur d'habitat (...), des secteurs d'activités artisanales et industrielles (...), un secteur d'activités tertiaires, un pôle d'enseignement et un vaste secteur de stand de tir* ». Les grands principes d'aménagement souhaités pour cette zone portent sur l'amélioration qualitative des espaces publics et des espaces libres en tant que coutures des différentes pièces urbaines ; la consolidation du pôle de quartier que représente le secteur Morgines en encourageant notamment le développement des rez-de-chaussée et des commerces de proximité ; le développement de perméabilités douces avec l'avenue des Morgines comme axe majeur du réseau structurant de mobilité douce à dominante nature et l'affirmation de sa vocation de « *secteur à enjeux pour les liaisons écologiques* » en accordant une grande importance aux aménagements paysagers.

A la lumière de ce qui précède, il apparaît que les objectifs de l'actuel PLQ N° 27477A-543 ne sont plus en adéquation avec ceux du PDCn 2030 mis à jour et du PDCom.

6. CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Une démarche de concertation publique a été organisée en avril 2024 afin d'informer la population sur la procédure d'abrogation et de tirer parti de l'expertise d'usage des habitants et associations pour alimenter les réflexions sur la transformation du quartier. Le groupe ayant participé à cette concertation était composé de riverains et de représentants d'associations locales. Les participants ont été amenés à identifier des points d'attention et à formuler des propositions pour l'évolution du site. Ces éléments ont été intégrés au cahier des charges du MEP. Les principaux aspects qui en sont ressortis sont les suivants :

- La création d'espaces propices au renforcement du lien social et intergénérationnel,
- La valorisation du site à travers une diversité de services et une mixité d'usages,
- La préservation et l'amélioration des continuités végétales,
- L'importance de la porosité du site vers les quartiers environnants.

7. DEGRÉ DE SENSIBILITE AU BRUIT (OPB)

L'abrogation proposée ne concerne pas le degré de sensibilité au bruit (DS OPB) III qui régit la parcelle concernée, fixé par le plan d'attribution des DS OPB de la commune de Lancy N° 29328-543, tel que mentionné au chapitre 1 du présent exposé des motifs et qui demeure pertinent.

8. ANNEXE

Un exemplaire du plan d'aménagement N° 27477A-543.

