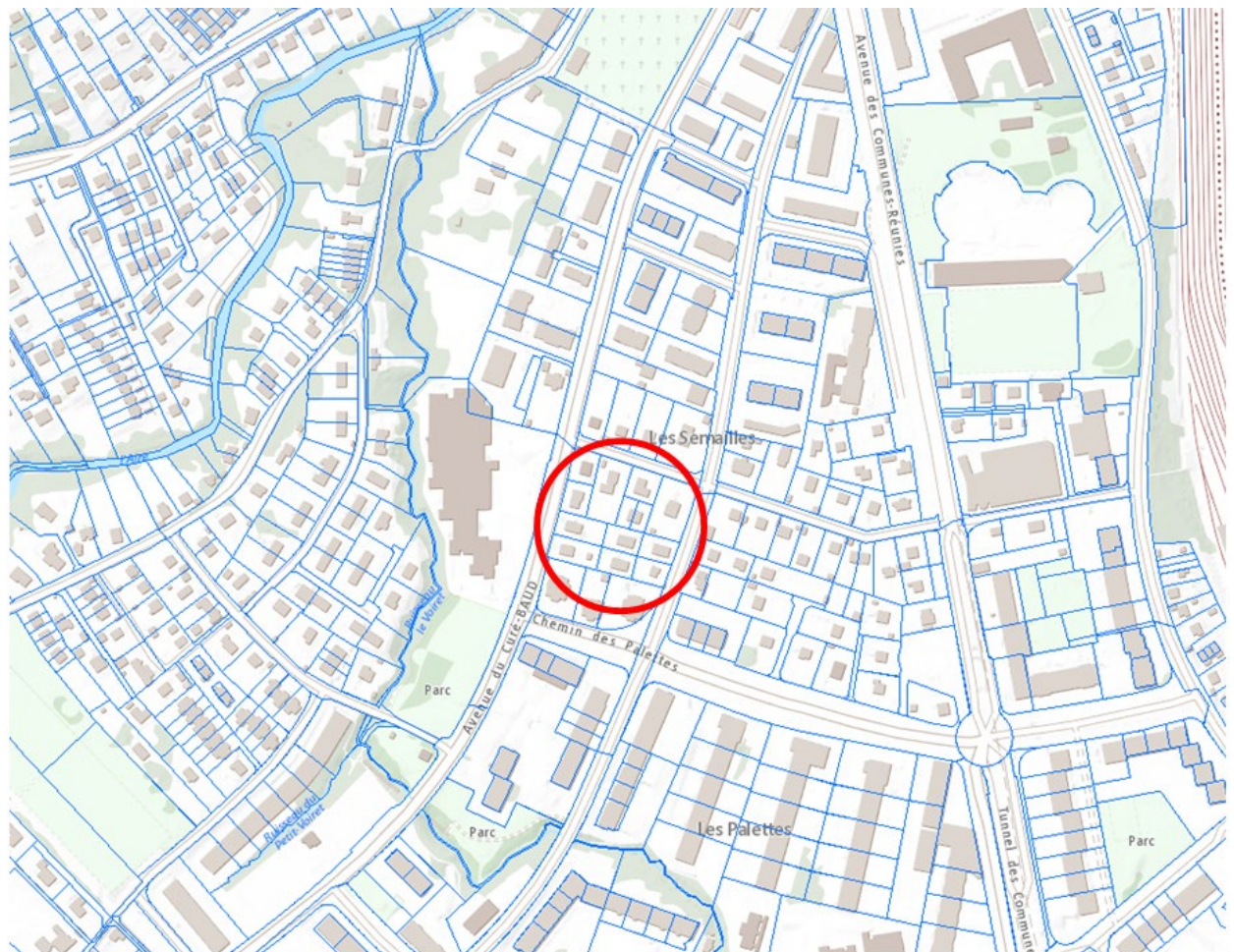


# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30123

LANCY

**SEMAILLES - CURÉ-BAUD**



**RAPPORT EXPLICATIF – AVRIL 2024**

ENQUÊTE PUBLIQUE



## TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION .....	1
2. CONTEXTE .....	2
2.1 Description succincte .....	2
2.2 Planifications directrices .....	5
3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES .....	11
3.1 La chronologie des études .....	11
3.2 Le diagnostic.....	13
3.3 Les enjeux.....	13
3.4 Les scénarios de développement.....	14
4. PROJET.....	20
4.1 Le parti d'aménagement retenu.....	20
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement.....	21
4.3 Abrogation des documents .....	28
5. PROCESSUS DÉCISIONNEL.....	29
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ.....	29
5.2 La concertation .....	29

## 1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30123-543 se situe entre l'avenue du Curé-Baud, le chemin des Semailles et celui des Rambossons, sur le territoire de la commune de Lancy. Il abroge et remplace le PLQ N° 29835-543 adopté le 13 novembre 2013 simultanément aux PLQ N°s 29758-543, 29813-543 et 29860-543 qui portent sur des périmètres adjacents, et jamais réalisé.

La présente démarche consistant en l'élaboration d'un nouveau PLQ vise une adaptation des contraintes en vue d'améliorer :

1. Les perspectives de concrétisation, par l'élaboration d'un plan issu d'une large concertation des propriétaires et futurs maîtres d'ouvrages du secteur,
2. Les qualités morphologiques et spatiales, par une disposition du bâti permettant de valoriser les dégagements, les vues ainsi que les espaces paysagers,
3. Une meilleure utilisation du sol par une augmentation des surfaces brutes de plancher, par une augmentation de l'indice d'utilisation du sol (IUS) à 1.5 en lieu et place de l'IUS de 1.3 du PLQ N° 29835.

Le dossier du PLQ N° 30123 se compose des documents suivants :

- **le plan** illustre graphiquement la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », d'un schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir, d'un tableau 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 rapport explicatif** est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ. C'est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ, à savoir : le règlement et le plan du PLQ.

Le dossier de PLQ est accompagné d'une pièce réglementaire, le CET (concept énergétique territorial). Ce document est également opposable aux tiers.



## 2. CONTEXTE

### 2.1 Description succincte

Le périmètre du PLQ N° 30123-543 est situé entre l'avenue du Curé-Baud, le chemin des Semailles et celui des Rambossons au Grand-Lancy, sur le territoire de la commune de Lancy. Sis en zone de développement 3 depuis le 19 avril 1985, ce périmètre est destiné à une densification urbaine de longue date. Il est actuellement occupé par un tissu pavillonnaire hétérogène et relativement ample développé au début du XX<sup>e</sup> siècle ainsi que dans les années 50-60 principalement.



Figure 1 – Vue aérienne du périmètre de PLQ 30123. Source : SITG



Figure 2 – Maison ancienne de maraîchers au chemin des Semailles.

Du Nord au Sud, le caractère péri-urbain du secteur s'affirme progressivement depuis son initiation par la construction du grand ensemble des Palettes au début des années 60. On relèvera, à l'Ouest, la présence du parc et de l'école primaire En-Sauvy qui offrent un agréable dégagement. Le chemin des Semailles ainsi que le chemin des Palettes ont

conservé un caractère résidentiel. L'avenue du Curé-Baud est, quant à elle, relativement fréquentée puisqu'elle relie le Grand-Lancy à la route de Base (ZIPLO / Cherpines).

Le périmètre du présent PLQ est très bien desservi par la ligne de bus 23 et les trams 12 et 15 sur l'avenue des Communes-Réunies, ainsi que par la ligne 42 sur l'avenue du Curé-Baud.

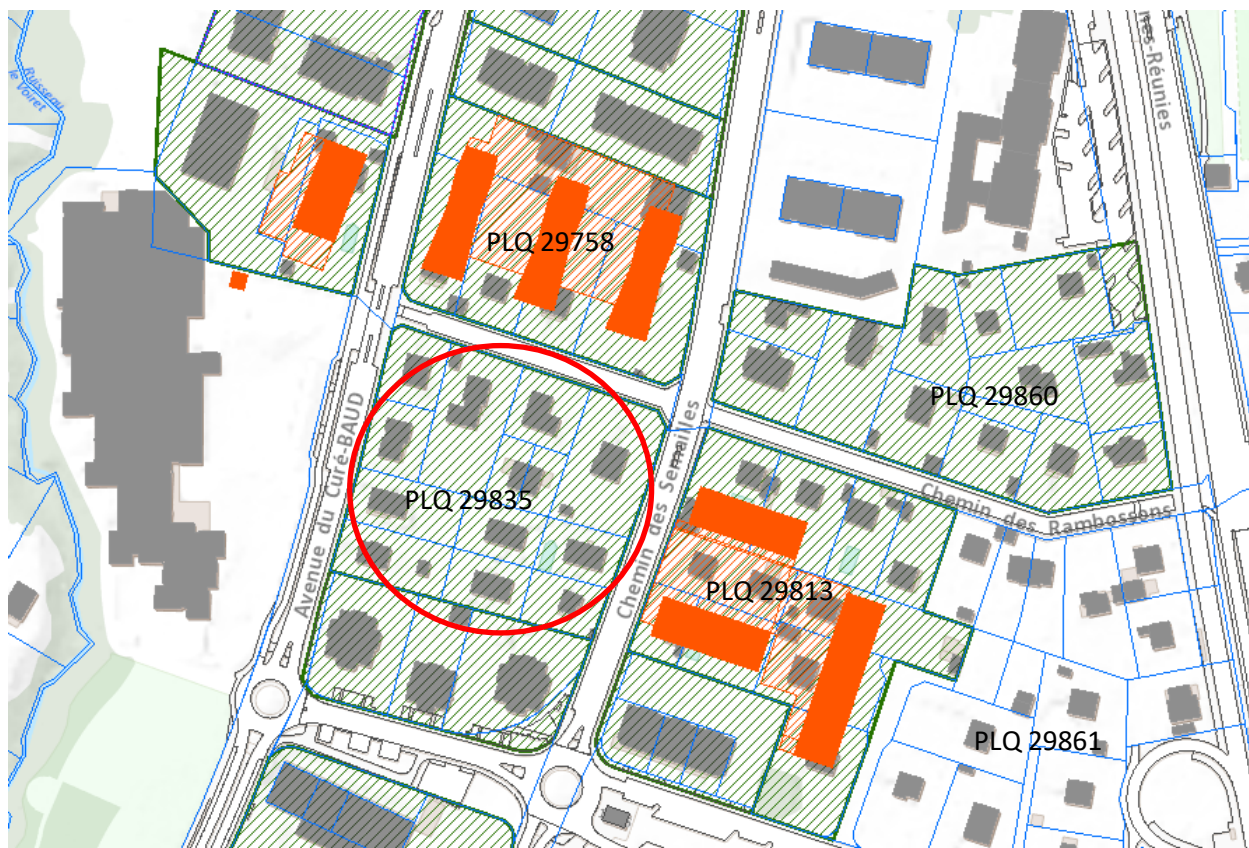


Figure 3 – Périmètre des PLQ adoptés et des projets récemment autorisés ou en cours d'autorisation. Source : SITG

Le périmètre concerné par le PLQ N° 30123 est composé de 13 parcelles distinctes, d'une surface comprise entre 323 m<sup>2</sup> et 1'583 m<sup>2</sup>, appartenant à 11 propriétaires différents. On trouve, parmi ces derniers, des entités publiques (FPLC, Etat de Genève et Ville de Lancy), des propriétaires résidents ainsi que des propriétaires privés non-résidents (investisseurs).



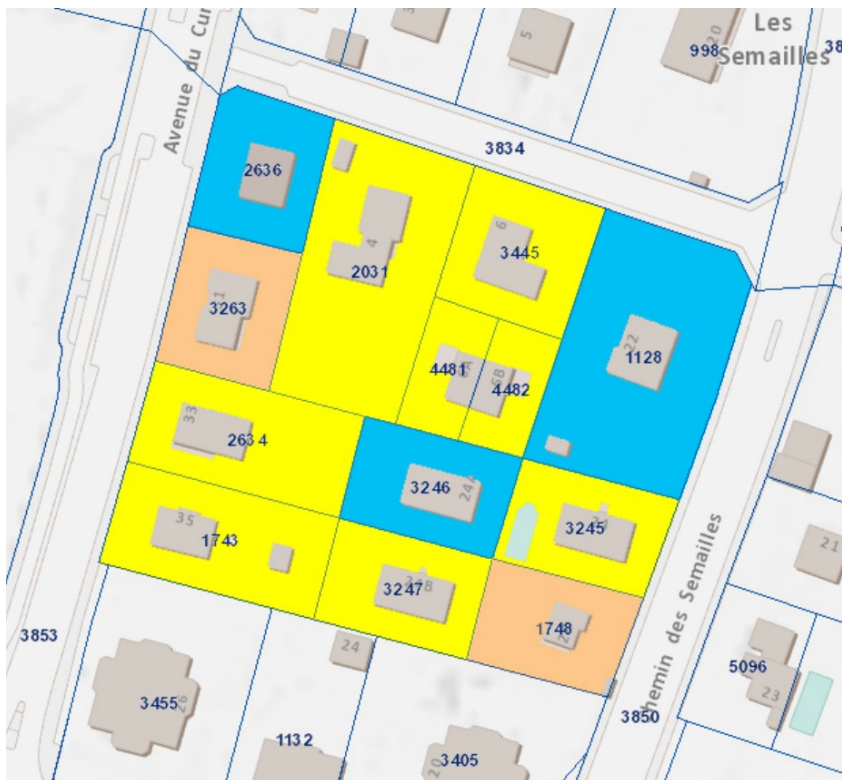


Figure 4 – En bleu: entités publiques (Ville de Lancy (2636), Etat de Genève (1128), FPLC (3246)), En jaune: propriétaires résidents, En orange: propriétaires non-résidents Source : SITG

Le terrain est plat et aucun enjeu paysager majeur n'est à relever. Les terrains sont dotés d'une arborisation récente et hétérogène, composée d'essences courantes et n'ayant pas développé de structures particulières. Toutefois, les épicéas situés sur la future « chambre verte » (carrefour Semailles/Rambossons) devraient être conservés.



Figure 5 – A gauche: Le chemin des Semailles, vue sur le carrefour Semailles Rambossons (future « chambre verte »). A droite: Le chemin des Rambossons aujourd'hui, un environnement verdoyant, mais sans structure paysagère majeure.



Figure 6 -- Photographie aérienne et vue des jardins

## 2.2 Planifications directrices

### 2.2.1 Planification cantonale

Le périmètre du PLQ, d'une superficie de 9'910 m<sup>2</sup>, est compris dans la zone de développement 3 créée en 1985 et couvrant une large part du territoire du Grand-Lancy, sur la commune de Lancy.

Le présent PLQ est conforme aux objectifs du PDCn 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, et à sa 1<sup>ère</sup> mise à jour, 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. Une 2<sup>ème</sup> mise à jour mineure a été adoptée par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> mars 2023 et approuvée par le DETEC le 23 août 2023.

La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 dans sa 1<sup>ère</sup> mise à jour répertorie le périmètre dans un secteur de densification différenciée de la couronne urbaine et renvoie à la fiche A 02, intitulée « Poursuivre la densification de la couronne urbaine ».

Cette fiche fait mention des principes suivants qui seront mis en œuvre dans le cadre de la présente démarche (liste non exhaustive) :



- Réalisation de quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics (TP), visant une densité **intermédiaire** (zone de développement 3 avec un ID minimal de 1.8, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 1.2),
- Forte augmentation du parc de logements, tout en assurant une mixité fonctionnelle,
- Développement de la mixité sociale et création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie. Une attention particulière doit être prêtée à la valorisation du cadre de vie, en veillant à ce que les projets de densification soient coordonnés avec des programmes de valorisation d'espaces publics collectifs, notamment ceux prévus par la planification communale,
- Encouragement des propriétaires à réaliser les PLQ.

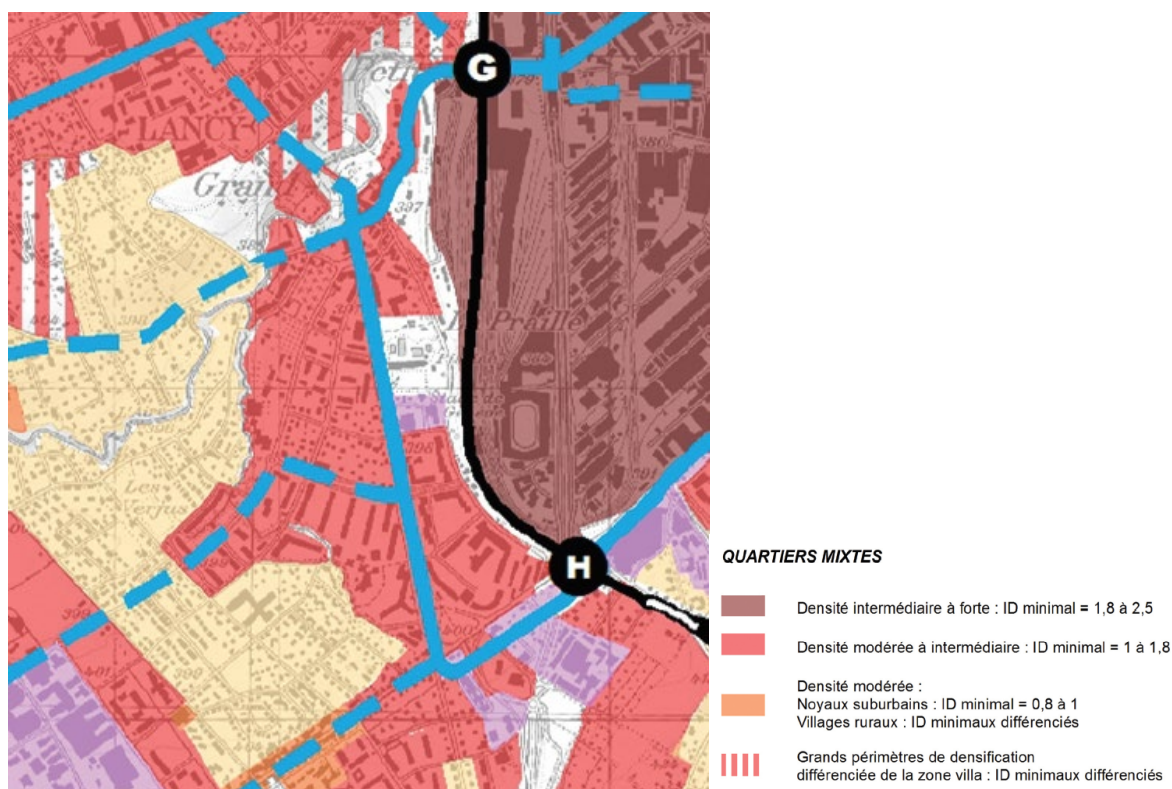


Figure 7 – Extrait du Plan Directeur Cantonal 2030, carte n°1-Principes de densification-Annexe aux fiches A01 à A08

Le présent PLQ s'attache à densifier le secteur de manière rationnelle et propose un IUS de 1.5 et un ID de 3,2. Il est donc conforme au PDCn 2030 dans sa 1<sup>ère</sup> mise à jour.

## 2.2.2 Planification communale

Le Plan directeur communal (PDCom), adopté par le Conseil municipal de la Ville de Lancy le 18 décembre 2008 et approuvé par le Conseil d'Etat le 9 mars 2009 identifie, dans sa carte de synthèse, le secteur des Semailles pour un futur développement. Il préconise une densification ainsi que le renforcement de la mobilité douce, en particulier sur le chemin des Rambossions conformément au plan directeur des chemins pour piétons adopté et approuvé aux mêmes dates.

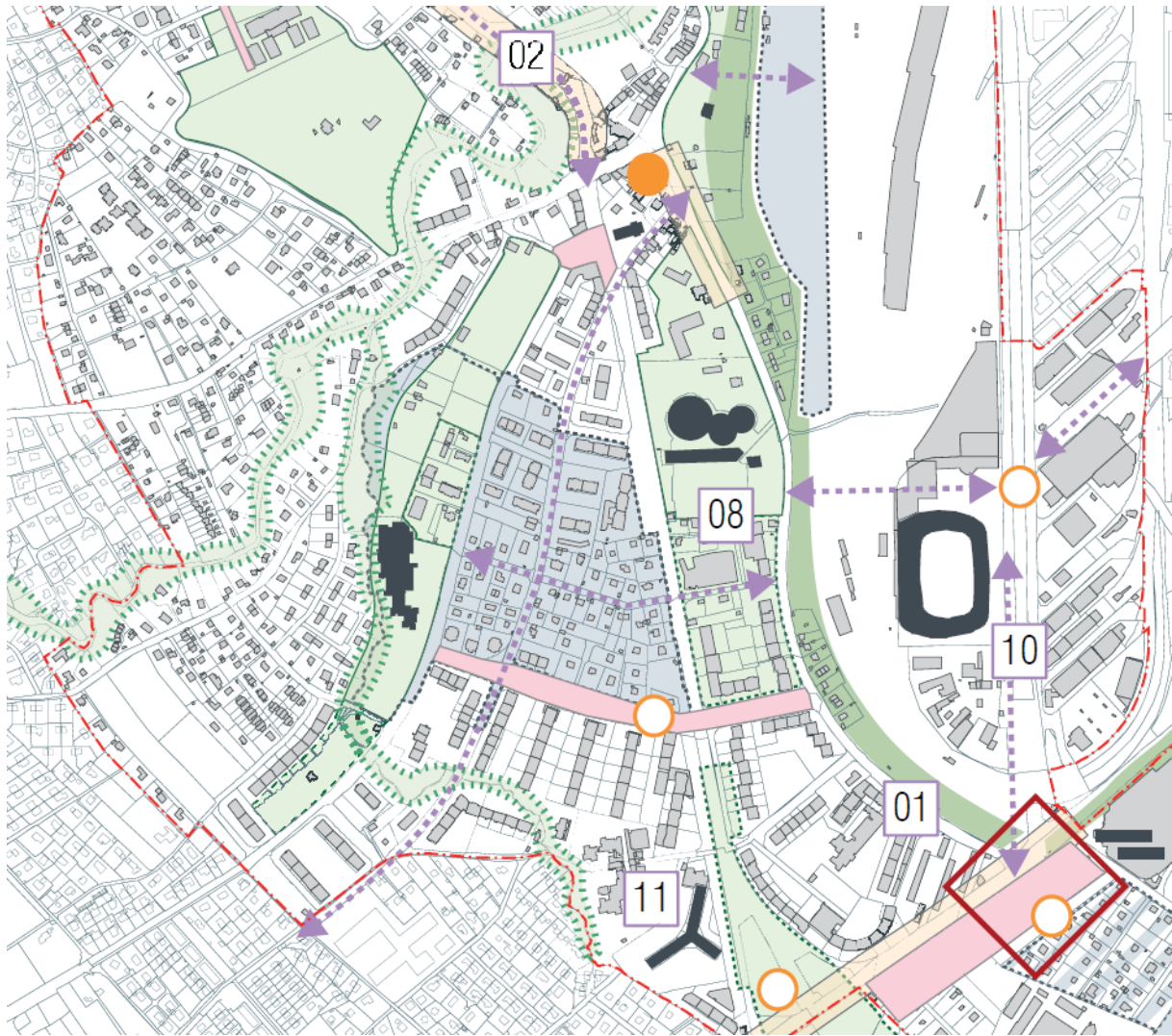


Figure 8 -- Extrait de la carte de synthèse du PDCOM



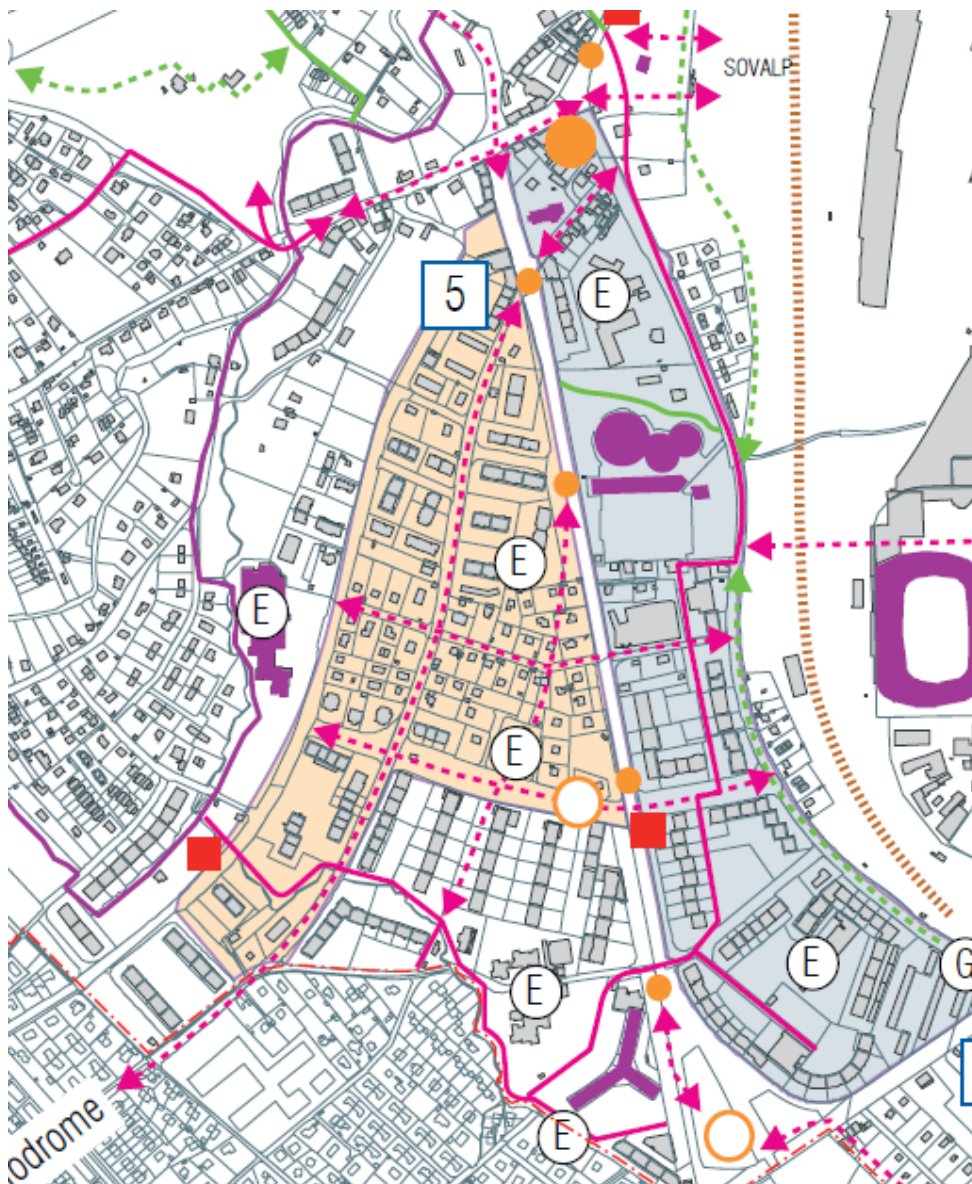


Figure 9 -- Extrait de la carte du plan directeur des chemins pour piétons.

### 2.2.3 Etudes et projets liés

#### A. Le plan directeur de quartier (PDQ) :

Diverses initiatives d'études privées et publiques ont vu le jour sur le secteur, raison pour laquelle une planification directrice s'est imposée.

La Ville de Lancy initie en 2005 l'étude d'un PDQ sur le secteur des Semailles qui prévoit la construction de trois tours de 14 étages et de plusieurs barres de logements.

Ce premier PDQ n'aboutit pas, suite au préavis négatif de la commission d'urbanisme (CU) qui met en avant la difficulté de réalisation du projet, et suite à une pétition (P 1559) qui s'oppose à la décision des autorités communales qui ont accepté une résolution soutenant le PDQ.



En mai 2007, une deuxième étude de PDQ sur le secteur des Semailles, réalisée par le bureau ASDZ, est initiée par la commune de Lancy avec de nouveaux critères, notamment : éviter la construction de tours, reporter les droits à bâtir d'un périmètre sur un autre, concentrer des parkings sur une partie des périmètres, intégrer les PLQ déjà adoptés, prévoir un demi-groupe scolaire, gérer la mobilité individuelle et prendre en compte le fait qu'aucune maison n'a de valeur patrimoniale et ne doit être conservée.

Un PDQ N° 29889 « Les Semailles » est alors élaboré. Adopté par le Conseil municipal le 24 mai 2012, il est approuvé par le Conseil d'Etat le 27 mars 2013 avec deux réserves concernant l'évaluation des mobilités et la faisabilité du projet communal de compensation du stationnement liée au réaménagement du chemin des Rambossons. Le Conseil d'Etat prévoit que tous les périmètres soient pourvus des mêmes droits à bâtir, correspondant à un IUS de 1.3. Chaque périmètre doit disposer de son stationnement propre et son accès doit permettre de sécuriser et de rendre conviviales les dessertes de quartier (zones 30 ou de rencontre). Des constructions basses (R+1) sont prévues pour accueillir des activités de commerce ou de services (cabinet médicaux ou paramédicaux, services de la petite enfance, locaux administratifs, etc.).

Il est recommandé sur tous les secteurs du quartier d'exploiter la possibilité de construire au gabarit de hauteur maximum autorisé, de manière à libérer des espaces verts qui bénéficieront à la collectivité et à répondre à un objectif de développement durable en termes d'utilisation du sol.

Il ressort du PDQ « Les Semailles » les principaux éléments structurants suivants :

- L'éventuel aménagement du chemin des Rambossons en parcours dévolu à la mobilité douce, dont découle la position des accès aux parkings souterrains (chemins perpendiculaires). Le PDQ adopté par le conseil d'Etat en mars 2013 dispose de deux réserves concernant l'évaluation des mobilités et la faisabilité du projet communal de compensation du stationnement lié au réaménagement du chemin des Rambossons.  
Au vu des analyses techniques menées par les mandataires du PDQ puis les mandataires du tramway démontrant que la version zone piétonne est la plus pénalisante pour l'ensemble des modes de déplacement du quartier, cette fermeture à la circulation du chemin des Rambossons devra faire l'objet d'une enquête publique et d'un rapport technique justifiant de sa faisabilité et de son opportunité pour le quartier.
- L'application des règles de la 3<sup>ème</sup> zone pour principale contrainte morphologique, soit des gabarits et une densité intermédiaire. Une grande liberté architecturale et de composition sont maintenues pour les phases ultérieures de planification.
- La perméabilité Nord-Sud qui valorise les cheminements piétonniers en « cœur d'îlot », depuis les Palettes jusqu'au centre du Grand-Lancy.
- La création, au carrefour des chemins des Rambossons et des Semailles, d'une place ou « chambre verte », agréablement arborisée et appelée à devenir le cœur du futur quartier ainsi qu'un élément urbain qui en façonne l'identité.

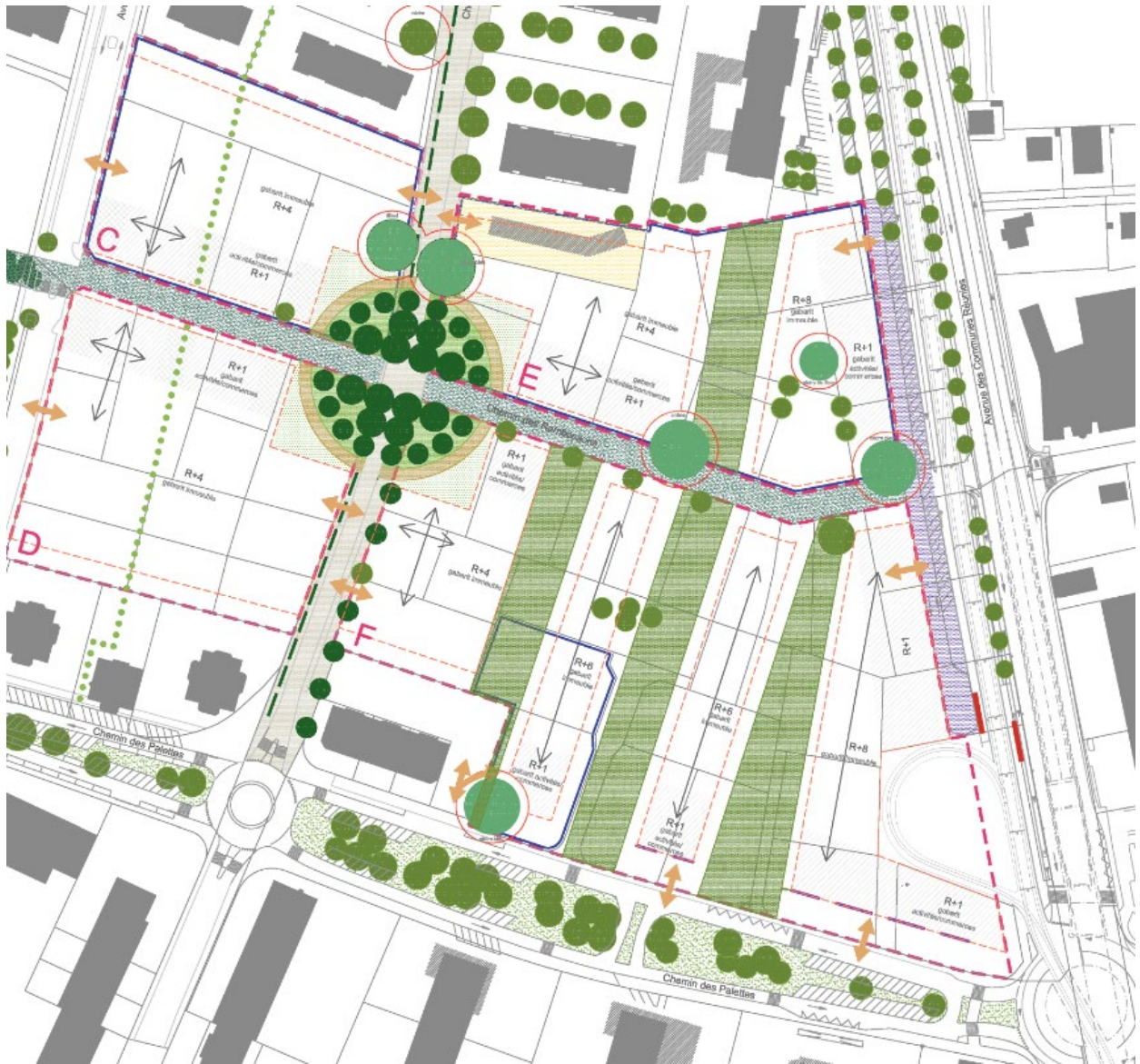


Figure 10 -- Plan de synthèse du PDQ N° 29889 des Semailles

- Zone à circulation modérée (zone 20 ou 30)
  - Zone piétonne (avec accès services d'urgence)
  - Zone de desserte à réaménager
  - Arrêt Tram
  - Accès motorisé : localisation indicative des accès aux parkings (entrée/sortie)
  - Principe de liaison piétonne
- 4. CONSTRUCTIONS**
- Axe de direction principal du bâti
  - R + 1** Gabarit maximum autorisé pour d'éventuelles constructions basses activités commerciales ou tertiaires
  - Implantation à titre indicatif des activités/commerces
  - Gabarit maximum ponctuel R+5
  - R + 4 / 6 / 8** Gabarit maximum autorisé
  - Constructions existantes
  - Constructions projetées ou en cours
  - Foncier à négocier éventuellement

## B. Projet de tramway Genève – Plan-Les-Ouates - Saint-Julien

Conformément aux indications figurant dans le PDQ, un projet de tramway a été élaboré par le canton dès 2011 et soumis à enquête publique en février 2017 dans le cadre d'une procédure fédérale. Ce projet, actuellement en construction, renforce la desserte en transports en commun du quartier et du périmètre du présent PLQ. Ce projet a fait l'objet d'une décision d'approbation des plans (DAP) modificative le 29 mars 2023, modifiant le schéma de circulation du secteur.

### 3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

#### 3.1 La chronologie des études

La présente procédure fait suite à une longue série d'événements et de démarches portant sur le secteur.

La chronologie des événements et des démarches peut être résumée par les dates suivantes.

1985	Déclassement du secteur des Semailles en zone de développement 3
2004	Elaboration d'un premier projet de PDQ sur le secteur des Semailles
2005	Par résolution, le Conseil municipal de Lancy décide d'apporter son soutien au projet de PDQ (dit « des tours ») et dépôt d'une pétition de la part d'habitants
Janvier 2007	Le Conseil municipal refuse ce projet de PDQ
Mai 2007	Initiation d'un nouveau projet de PDQ sur le secteur des Semailles confié par la Ville de Lancy au bureau ASDZ
Mai à sept. 2011	Initiation des projets de PLQ N <sup>os</sup> 29758, 29813, <b>29835</b> et 29860 par le Département chargé de l'aménagement du territoire
9 décembre 2011	Lancement de l'enquête publique relative au nouveau PDQ « Les Semailles » N° 29889
13 décembre 2011	Lancement des enquêtes publiques relatives aux PLQ N <sup>os</sup> 29758, 29813, <b>29835</b> et 29860
24 mai 2012	Adoption du PDQ « Les Semailles » N° 29889 par le Conseil municipal de Lancy, approuvé par le Conseil d'Etat par arrêté du 27 mars 2013
Juillet 2012	Elaboration d'un projet d'urbanisme alternatif, par les bureaux BLB et Eco-Logique mandatés par l'association Les passereaux, association des habitants du quartier des Semailles
27 septembre 2012	Résolution du Conseil municipal de Lancy chargeant le Conseil administratif de demander au département compétent d'examiner comment les PLQ N <sup>os</sup> 29758, 29860, 29835 et 29813 pouvaient être modifiés pour tenir compte du projet alternatif de l'association Les



## Passereaux

24 octobre 2012	Dépôt de la motion M 2115 au Grand Conseil « pour un plan localisé de quartier participatif aux Semailles »
Printemps 2013	Pétition « Marre des barres » lancée par des habitants du quartier
13 novembre 2013	Adoption par le Conseil d'Etat des PLQ N <sup>os</sup> 29758, 29813, <b>29835</b> et 29860
13 décembre 2013	L'association Les Passereaux recourt contre les PLQ précités
19 septembre 2014	Adoption par le Grand Conseil de la motion M 2115
2 juin 2015	Rejet par la chambre administrative de la Cour de justice des recours déposés contre les arrêtés d'adoption des PLQ susvisés
3 juillet 2015	Réponse favorable du conseiller d'Etat en charge du département chargé de l'aménagement du territoire à la proposition des recourants d'entrer en matière sur une révision des PLQ N <sup>os</sup> 29758 et 29835 en posant les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>- Qu'aucune demande d'autorisation de construire conforme aux PLQ d'origine ne soit déposée,</li><li>- Qu'aucun recours au TF ne soit déposé,</li><li>- Qu'un mandat clair de tous les propriétaires privés des terrains compris dans le périmètre de ces deux PLQ soit donné pour la révision de ces PLQ,</li><li>- Qu'une nouvelle image d'urbanisation permettant une densité au moins équivalente à celle résultant des deux PLQ soit élaborée dans les meilleurs délais,</li><li>- Que les propriétaires concernés s'engagent à ne pas s'opposer et à réaliser dans un délai raisonnable les nouvelles constructions prévues par le futur PLQ</li><li>- Que l'accord formel de la Ville de Lancy pour entrer en matière sur une telle révision soit obtenu.</li></ul>
21 janvier 2016	Adoption par le Conseil municipal de la résolution pour la réouverture de 2 PLQ aux Semailles
Courant 2016	Échanges entre l'association Les Passereaux et les propriétaires des deux périmètres
13 octobre 2016	Séance à l'office de l'urbanisme (OU) avec les propriétaires du PLQ N° 29835 et la commune pour proposer la démarche de modification du PLQ  Initiation d'un avant-projet de PLQ (périmètre du PLQ N° 29835), mandat piloté par la FPLC avec accompagnement de l'OU et de la ville de Lancy, auprès des bureaux Domulor Architectes SA et K Architectes SA  Élaboration de l'avant-projet, pré-consultation des principaux services de l'Etat et consultation en bilatérales des divers propriétaires
23 décembre 2016	Dépôt d'une autorisation de construire confirmant la volonté des propriétaires de mettre en œuvre le PLQ N° 29758 en force

26 janvier 2017	Consultation de la Commission d'urbanisme (CU)
23 février 2017	Une résolution « pour la poursuite de la révision du PLQ N° 29835 aux Semailles » a été acceptée
23 mars 2017	Deuxième séance de consultation formelle sur l'avant-projet en présence des propriétaires et des autorités (OU, Ville de Lancy)
14 juin 2017	Séance de restitution organisée par les autorités (département chargé de l'aménagement du territoire, Ville de Lancy) avec les propriétaires du secteur à la Mairie de Lancy afin de présenter l'avant-projet définitif et de recueillir les éléments à prendre en considération dans la phase de projet
13 novembre 2017	Lettre conjointe de l'OU et de la FPLC aux propriétaires confirmant la stabilisation de l'avant-projet de PLQ
Décembre 2017	Elaboration par le département chargé de l'aménagement du territoire du projet de PLQ N° 30123 sur la base de l'avant-projet concerté.
Mars 2023	Le projet d'extension du réseau tramways des TPG entre les haltes de « Palettes » et « Tourbillon (ZIPLO) » approuvé le 3 août 2020 par l'Office fédéral des transports, a fait l'objet d'une modification en mars 2023, principalement pour intégrer des mesures liées à l'assainissement du bruit routier et adapter le carrefour « Palettes – Semailles » de façon à améliorer la desserte fine du futur quartier des Semailles, suite à l'opposition de la commune de Lancy.

En conclusion du présent chapitre, il doit être précisé que la Ville de Lancy a été associée à l'élaboration de l'avant-projet de PLQ au titre d'autorité, d'une part, mais aussi au titre de propriétaire d'une des parcelles.

### 3.2 Le diagnostic

Les contraintes sur le secteur sont peu nombreuses, s'agissant d'un tissu pavillonnaire relativement ordinaire et situé au cœur d'un quartier déjà largement urbanisé. Doté d'infrastructures de transport performantes, des équipements publics nécessaires, ainsi que d'activités diverses (commerces de proximité, restaurants, etc.), la densification paraît, dans ce cas, relativement évidente.

### 3.3 Les enjeux

L'objectif principal de ce PLQ est la réalisation d'un nouveau quartier de logements de qualité en lien avec le reste de l'urbanisation du secteur. Si le nouveau PLQ prévoit des gabarits similaires aux bâtiments environnants (R + 4 et R + 5), il s'agit néanmoins d'augmenter la densité prévue initialement en augmentant l'IUS de 1.3 à 1.5. Sur le périmètre concerné d'environ 9'900 m<sup>2</sup>, cette augmentation représente environ 2'000 m<sup>2</sup> de surface de logements supplémentaire.

Le nouveau PLQ doit assurer une faisabilité en prenant en considération la consultation approfondie de chaque propriétaire. Il s'agit d'élaborer un projet qui tienne compte des contraintes temporelles ainsi que des aspirations d'usage (ou de maîtrise d'ouvrage) de chacun. Les bâtiments et constructions en sous-sol doivent donc être planifiés pour

permettre un démarrage rapide des premières opérations, tandis que certaines parcelles pourront demeurer en l'état quelques années supplémentaires.

Dans le cadre de l'avant-projet, une volonté unanime s'est dégagée afin qu'il n'y ait pas de stationnement pour les véhicules motorisés en surface, y compris pour le stationnement visiteur. Il s'agit, en effet, d'offrir un potentiel maximal pour le projet paysager.

Le PLQ doit aussi tenir compte de sa proximité avec l'école primaire du quartier (école En-Sauvy) et avec les infrastructures pour la petite enfance (crèche et restaurant scolaire) prévues dans le cadre de la réalisation du PLQ N° 29758 (au Nord du chemin des Rambossons). Le parcours des écoliers doit être anticipé et permettre à ces derniers d'évoluer dans un cadre convivial et sécurisé.

Enfin, un des grands enjeux du nouveau PLQ est la mise en valeur des espaces paysagers. Il s'agit aussi d'assurer les perméabilités piétonnes prévues dans le cadre du PDQ « Les Semailles » en proposant des parcours de qualité, à l'abri des nuisances et en lien avec le bâti existant. Les principes émis par ce PDQ (chambre verte, etc.) sont respectés. La qualité des aménagements paysagers est déterminante dans la réussite du projet.

Le cadastre du bruit indique que les valeurs limites d'immission ne sont, en l'état, pas dépassées.

### **3.4 Les scénarios de développement**

#### **Les études « alternatives »**

On mentionnera les études « alternatives » proposées par l'association Les Passereaux, association qui réunit divers habitants et propriétaires du secteur. Une première étude a été initiée en juillet 2012 et a abouti à l'image directrice illustrée ci-dessous, approuvée en séance plénière de l'association le 27 août de la même année. L'image porte sur l'ensemble du secteur concerné par les PLQ N<sup>os</sup> 29758, 29813, 29835 et 29860. Il s'agissait de proposer une urbanisation pouvant être réalisée progressivement, parcelle par parcelle, grâce à des bâtiments aux gabarits réduits (excepté au droit de l'avenue des Communes-Réunies où des bâtiments hauts et fins, propices aux typologies traversantes, étaient projetés) mais assurant néanmoins une forte densité (IUS de 1.5), à l'image des hôtels particuliers de la Vieille-Ville par exemple. Le quartier se voulait ainsi urbain, convivial, dense et diversifié, selon les souhaits de l'association.





Figure 11 – 1re image directrice de quartier « alternatif » proposé par l'association Les Passereaux, 2012, bureaux BLB et Ecologique

Tel qu'il ressort des débats parlementaires sur la Motion M 2115 (pour un plan localisé participatif au quartier des Semailles), cette esquisse méritait cependant d'être travaillée sur le plan de la compatibilité avec le PDQ et de la faisabilité opérationnelle, du fait notamment des contraintes économiques de la zone de développement 3.

L'association, suite à l'adoption des divers PLQ, dont le PLQ N° 29835 que le présent PLQ abroge et remplace, a mandaté une deuxième étude de projet portant sur un périmètre plus restreint et avec, pour objectif, la prise en considération des premières opérations de construction prévues. La morphologie du bâti demeure relativement urbaine mais propose une formalisation plus perméable (2 ensembles de bâtiments en « C ») permettant une distinction entre un « côté rue » et un « côté jardin ». La place centrale de quartier (chambre verte) est amplifiée par le retrait du front Ouest des bâtiments, permettant ainsi le maintien des maisons les plus anciennes du quartier, sur l'avenue des Semailles. L'idée d'un « cœur d'îlot » paysager devient un élément déterminant, tandis que le décalage des « C » permet d'assurer des dégagements suffisants pour les futurs logements. Les gabarits sont maintenus bas, puisqu'un IUS de 1.5 était assuré avec 4 étages de bâti (R+3).



Figure 12 – 2e image directrice de quartier « alternatif » proposée par l'association Les Passereaux, 2015, bureau BLB

### **Le PLQ N° 29835-543, adopté en 2013**

Le 13 novembre 2013, le Conseil d'état a adopté le PLQ N° 29835, actuellement en force. Il décline les principes du PDQ « Les Semailles » en prévoyant 5 bâtiments de gabarits allant de R+4 à R+5. Ces bâtiments sont implantés parallèlement au chemin des Semailles. Un front plus haut se dégage le long du chemin des Rambossons avec les bâtiments A, B et C qui font figure d'immeubles de « tête » à des « barres » qui les suivent. La répartition des droits à bâtir est relativement complexe et a probablement freiné le développement du périmètre. Deux accès au parking souterrain sont prévus, sur le chemin des Semailles ainsi que sur l'avenue du Curé-Baud. Les propriétaires-habitants concernés par ce projet en ont

regretté certains aspects, à savoir le « morcellement » des espaces verts ainsi que les vis-à-vis générés par l'implantation en parallèle et en 3 rangées des bâtiments.

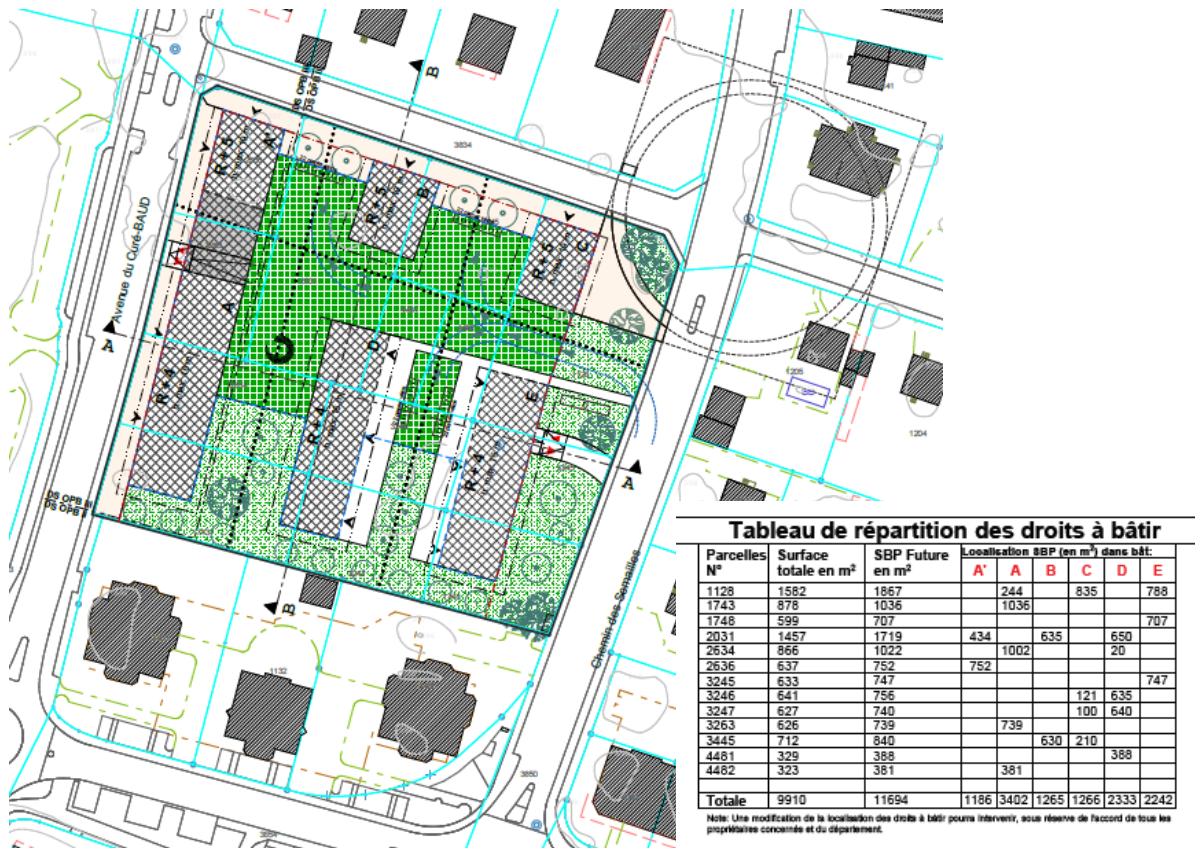


Figure 13 – Extrait du PLQ 29835, adopté en novembre 2013

### L'avant-projet de PLQ n° 30123





Figure 14 – Avant-projet K architecte et Domulor

En accord avec les autorités, un avant-projet de PLQ est élaboré par K Architecte et Domulor sur mandat de la FPLC et en étroite concertation avec les habitants-propriétaires. Il propose 15'000 m<sup>2</sup> de SBP organisés en 3 bâtiments de 3 à 6 niveaux autour d'une cour, elle-même occupée par un 4<sup>ème</sup> bâtiment sur 2 niveaux. Un parking souterrain occupe toute la surface de la cour, excepté quelques puits de lumière. Selon ses auteurs, l'avantage de cette proposition permettrait de réaliser rapidement les droits à bâtir du point de vue de l'assemblage des parcelles.

### Les scénarii du nouveau PLQ n° 30123

Partant de cette base, et dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un nouveau PLQ, diverses variantes d'implantation des bâtiments ont été étudiées. Il s'agissait de voir comment marquer ou mettre en valeur la chambre verte prévue par le PDQ Les Semailles par l'articulation des bâtiments B et C.



La variante A définit le plus cet espace public voulu par le PDQ. Une implantation plus centrale du bâtiment D a été privilégiée à l'issue de la concertation avec les propriétaires. La variante A permet de marquer la place, mais aussi de proposer 2 pignons qui pourront recevoir des ouvertures et profiter du dégagement. Lors de la consultation des propriétaires, la minimisation du vis-à-vis entre les bâtiments B et C a été demandée (implantation du bâtiment C parallèlement au chemin des Semailles). Elle a servi de base à la variante D décrite ci-dessous.



La variante C induit, en ce sens, un vis-à-vis trop important et n'a pas été retenue.

La variante B a été écartée dans la mesure où elle induit une difficulté de traitement constructif au niveau de la « jointure » entre les bâtiments B et C, même si elle a l'avantage de permettre une définition claire de la chambre verte par une morphologie du bâti ad hoc.

Le bâtiment D a suscité des remarques de la CU et de la commune de Lancy lors de la pré consultation sur l'avant-projet. La capacité à développer des surfaces d'activités n'est pas garantie au regard de l'emplacement en cœur d'îlot, et n'est pas sans poser des questions d'accès logistique. La commune n'a pas manifesté de besoin pour un bâtiment public qui contribuerait à animer le parc.

Partant, l'office de l'urbanisme a développé une variante D sans le bâtiment D, qui accroît l'espace central du parc et reporte les droits bâtir dans les bâtiments voisins A, B et C dans le respect des gabarits maximaux R+5 annoncés.



Variante D

## **La nouvelle demande communale en mars 2019 avec un bâtiment D**

La demande communale consiste en la réalisation d'un bâtiment bas d'activité au cœur du parc (bâtiment D) avec l'intention de l'animer et de lui conférer un caractère propre au travers d'une affectation qui reste à définir.

En mars 2019, alors que le nouveau projet de PLQ N° 30123 a passé l'étape de l'enquête technique (octobre 2018) et de la concertation publique (novembre 2018), le conseil administratif de la ville de Lancy demande de réserver le bâtiment D pour un groupe scolaire et de reporter les 940 m<sup>2</sup> prévus sur les bâtiments A, B et C. En juin 2019, les autorités communales mandatent à nouveau, K Architecte et Domulor pour élaborer un projet avec un groupe scolaire (bâtiment D).

Ce projet de groupe scolaire au sein d'un îlot ne convainc pas au sein de la commune. La CU se prononce également clairement contre cette proposition. La commune mandate alors un bureau pour réaliser une étude analysant le déficit en bâtiments scolaires sur le territoire communal et faire des propositions sur ce sujet. A cet égard, des solutions provisoires sont proposées par dite étude, ce qui permet de reprendre le projet de PLQ N° 30123 résultant de

la variante D sans le bâtiment D pour retrouver une cour ouverte sur le sud.

## 4. PROJET

### 4.1 Le parti d'aménagement retenu

L'objectif prépondérant de la démarche d'avant-projet a été d'assurer la faisabilité du projet par une meilleure prise en compte des aspects fonciers ainsi que des aspirations des divers propriétaires. Il s'est agi de trouver le « juste milieu » entre un projet urbain rationnel, économe, propice à l'investissement et une approche plus « libre » ou créative requise par certains propriétaires habitants qui envisagent de mener à bien « leur » projet de densification et de rester vivre sur place.

La morphologie urbaine retenue est celle de « l'îlot ouvert ». Elle répond, en effet, à la volonté des uns d'aboutir à une forme de ville plus classique, permettant notamment de bénéficier d'un avant et d'un arrière, d'un côté « rue » et d'un côté « cour », d'un côté « minéral » et d'un côté « végétal », soit d'avoir des espaces caractérisés. Elle répond aussi à la volonté des autres d'avoir des bâtiments « fonctionnels », bénéficiant en toutes parts d'une bonne luminosité et permettant à des typologies de logements traversants d'être aménagées (pas de situation d'angle).

L'îlot permet d'atteindre la densité requise (IUS de 1.5) avec des gabarits d'immeubles maximum de R+5 comme les PLQ voisins.

Enfin, l'îlot permet aux futurs logements de bénéficier d'un dégagement maximal et de créer un espace vert généreux en son cœur.

Le projet se compose de 3 bâtiments, le long de l'avenue de Curé-Baud (A), du chemin des Rambossons (B) et du chemin des Semailles (C), qui composent « l'enceinte » de l'îlot, complété par les 3 bâtiments « plots » existants de l'avenue des Palettes sis hors du périmètre du PLQ.

Les angles nord du PLQ créent deux espaces libres:

- Une placette à l'angle Curé-Baud / Rambossons. Les mandataires ont toujours imaginé cette placette comme celle des écoliers, à l'arrivée du passage piéton depuis l'école En-Sauvy et à proximité des infrastructures scolaires prévues dans le PLQ N° 29758. Une grande attention devra être portée en ce lieu pour sécuriser le parcours des enfants qui pourront ensuite emprunter le chemin des Rambossons (voie de mobilité douce) ou passer à travers le parc pour rentrer chez eux.
- La chambre verte selon le PDQ « Les Semailles », incluant une surface minérale à proximité des bâtiments B et C, et un « cercle » arborisé au centre.

Au droit de ces éléments sont prévues des activités en rez-de-chaussée (rez des bâtiments A et B). Ici encore, la qualité du logement est privilégiée puisque ces places permettront de créer des jours en pignons et d'offrir des dégagements sur des éléments paysagers de qualité.

## **4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement**

La hauteur minimum des rez-de-chaussée des bâtiments A et B est de 4 mètres pour y accueillir des activités, et les logements en rez-de-chaussée du bâtiment C sont surélevés d'un mètre.

Le présent PLQ déroge aux règles de distances et vues droites entre les bâtiments A et B et B et C, au sens de l'article 45 alinéa 3 LCI. Les règles de distances et vues droites de la zone 3 sont applicables au présent PLQ à l'exception de la distance entre les bâtiments A et B, et B et C qui peut être réduite au maximum à 9,80 m.

Les droits à bâtir qui totalisent 14'865 m<sup>2</sup> pour un IUS de 1.5 sont répartis, dans la majorité des cas au plus près des parcelles dont ils découlent ainsi que selon les données recueillies durant l'étude d'avant-projet (concertation). Il en est ressorti des associations probables de propriétaires ainsi qu'un phasage de réalisation potentiel. Si les bâtiments A et C regroupent ainsi majoritairement des propriétaires « publics » ou « non-résidents » (investisseurs), le bâtiment B contient les droits de propriétaires habitants désireux de développer leur projet et de participer aux premiers développements. Une grande partie des bâtiments et du parking souterrain pourraient ainsi voir le jour à moyen terme du côté Nord du PLQ. Dans les bâtiments A et C le respect du parcellaire dans l'attribution des droits permet, si nécessaire, une construction par étapes.

Le futur îlot se veut « convivial ». Une bonne mixité d'usage devra être assurée. Des activités ont ainsi été prévues :

- Dans le bâtiment A sur l'entier du rez-de-chaussée (hors communs des immeubles). Côté parc, une zone tient lieu de « prolongement extérieur » pour ces surfaces. Les activités devront aussi, dans ce cas, tirer profit de la placette créée à l'angle du périmètre.
- Dans le bâtiment B sur une partie du rez-de-chaussée, à savoir principalement au droit de la chambre verte dont la partie minérale pourra servir de terrasse, et sur le chemin des Rambossons. Les rez-de-chaussée surélevés donnant sur le parc devraient être, quant à eux, affectés au logement.
- Dans le bâtiment C, une partie du rez-de-chaussée pourra accueillir jusqu'à 90 m<sup>2</sup> d'activité.

Au regard de l'accessibilité publique du cœur d'îlot, il s'agira de trouver des solutions créatives et intelligentes afin de préserver l'intimité des logements en rez-de-chaussée. Ces derniers doivent être surélevés d'un mètre.

### **4.2.1 Principes d'aménagement des espaces libres**

Comme cela est mentionné précédemment, un des objectifs de la disposition en îlot ouvert retenue est la création d'un espace vert ample et généreux en son cœur. Ce dernier doit ainsi réellement prendre le caractère d'un parc urbain, ou de quartier, agréablement aménagé. Diverses dispositions du PLQ et de son règlement concourent à cet objectif, soit :

- La création d'un espace en pleine terre au centre du parc, permettant d'envisager la plantation d'arbres de grande envergure (à terme).
- L'obligation de prévoir 60 cm de terre végétale au-dessus de la dalle du parking.

Le parc devra ainsi être un lieu de vie et de rencontres. Il est parfaitement envisageable que les habitants de l'îlot se l'approprient et en face un usage commun (places de jeu, plantations, tables, etc.).

Pour assurer cet objectif, un plan d'aménagement paysager d'ensemble devra être produit par le requérant et validé par le département compétent lors de la première demande définitive d'autorisation de construire.

Divers propriétaires consultés ont émis le souhait que les constructions aboutissent à un ensemble exemplaire du point de vue énergétique, de la mise en œuvre de matériaux de qualité et de celui des prolongements extérieurs pour les logements (larges loggias, balcons, façades « animées »).

Les espaces majoritairement minéraux sont réservés aux piétons et/ou aux cycles, à l'exception des véhicules d'urgence, de livraison et de déménagement et des véhicules transportant des usagers en fauteuils roulants (UFR).

#### **4.2.2 Le stationnement**

Concernant la mobilité et le stationnement, divers principes guident le projet :

- Il n'est prévu aucun stationnement pour le transport individuel motorisé en surface, y compris pour les deux-roues. La totalité des places de parking, y compris les places visiteurs, sont prévues en sous-sol.
- L'accessibilité au parking se fait depuis le chemin des Semailles par une rampe incluse dans le volume du bâtiment C.
- 1/3 des places pour les vélos doit se situer au rez-de-chaussée dans des locaux sécurisés pour les habitants, le reste est prévu au sous-sol. Le stationnement visiteur est prévu dans le cadre des espaces libres sur la desserte qui traverse le sud du PLQ. Pour les vélos spéciaux (10 à 20% des places prévues) l'emprise doit être de 2,5 m<sup>2</sup>, en veillant à dimensionner les girations et accès en fonction de cette emprise.
- Il n'est prévu aucune place de livraison vu les petites surfaces de commerce proposées. Si le besoin devait s'avérer, le stationnement pourra se faire sur la voie publique, voire à titre exceptionnel sur l'espace piéton dans le cadre du plan paysager d'ensemble à joindre à la première requête en autorisation de construire.

Les places de stationnement à usage des habitants/employés ainsi que les places de stationnement des visiteurs se situent exclusivement en souterrain. L'accès au parking souterrain se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic et est prévu sur le chemin des Semailles.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le nouveau 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30123 se situe dans le secteur IV.



*A. En matière de logements :*

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

- minimum 0.65 place/100 m<sup>2</sup> SBP pour les habitants ;
- minimum 0.08 place/100 m<sup>2</sup> SBP pour les visiteurs.

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

- 3 places/100 m<sup>2</sup> SBP, dont environ 33 % en surface.  
30% de cette offre doit être accessible aux visiteurs et 10% de l'offre totale doit être dimensionné pour les vélos spéciaux.

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

- 0.16 place/100 m<sup>2</sup> SBP.

*B. En matière d'activités:*

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

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

- maximum 0.56 place/100 m<sup>2</sup> SBP pour les employés ;
- maximum 0.15 place/100 m<sup>2</sup> pour les clients ou visiteurs.

1.2 Pour les activités listées à l'article 6, alinéa 3 RPSFP, les ratios de stationnement maximums pour les employés et les visiteurs ou clients sont calculés en application de la norme VSS 640 281 du 1<sup>er</sup> février 2006 et d'un facteur de réduction de 60% correspondant au secteur IV (défini à l'article 6, alinéa 3 RPSFP).

La catégorie « commerce de proximité » se base sur la surface de vente (SV=70% de la SBP activités).

- 0.6 place/100 m<sup>2</sup> SV, auquel on applique 40% de réduction (employés) ;
- 1.4 place/100 m<sup>2</sup> SV, auquel on applique 40% de réduction (clients s'il y en a).

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

- minimum entre 1.6 et 2 places/100 m<sup>2</sup> SBP dont au minimum 1/3 accessible aux visiteurs et un minimum de 10 à 20% pour les vélos spéciaux.

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

- maximum 0.35 place/100 m<sup>2</sup> SBP.

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

### *C. Places de stationnement voitures*

#### **1.1/ Pour les habitants des logements :**

- La surface de 13'248 m<sup>2</sup> de logement au ratio de 0.65 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **86 places** pour les habitants des logements.

#### **1.2/ Pour les visiteurs des logements :**

- La surface de 13'248 m<sup>2</sup> de logement au ratio de 0.08 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne **11 places** pour les visiteurs des logements.

**Soit un total de 97 places (habitants des logements et visiteurs des logements).**

#### **1.3/ Pour les employés des activités tertiaires :**

- La surface de 617 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires au ratio de 0.56 place/100 m<sup>2</sup> d'activités (article 6, alinéa 2 RPSFP) donne **3 places** pour les employés des activités tertiaires.

#### **1.4/ Pour les clients des activités tertiaires :**

- La surface 617 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires au ratio de 0.15 place/100 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires (article 6, alinéa 2 RPSFP) donne **1 place** pour les clients des activités tertiaires.

#### **1.5/ Pour les employés des commerces de proximité :**

- La surface de 1000 m<sup>2</sup> de commerce de proximité (soit 700 m<sup>2</sup> de SV), au ratio de 0.6 place/100m<sup>2</sup> de SV et pondérée d'un coefficient de 40% (article 6, alinéa 3 RPSFP et norme VSS 640 281 du 1<sup>er</sup> février 2006) donne **4 places** pour les employés des commerces de proximité.

#### **1.6/ Pour les clients des commerces :**

- La surface de 1000 m<sup>2</sup> de commerce de proximité (soit 700 m<sup>2</sup> de SV), au ratio de 1.4 place/100m<sup>2</sup> de SV et pondérée d'un coefficient de 40% (article 6, alinéa 3 RPSFP et norme VSS 640 281 du 1<sup>er</sup> février 2006) donne **9 places** pour les clients des commerces de proximité.

**Soit un total de 17 places (employés et clients des activités tertiaires et commerces de proximité).**

#### **1.7/ Pour les personnes à mobilité réduite :**

- En application de l'article 9, alinéa 1 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses, du 29 janvier 2020 (RSG L 5 05.06; ci-après 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 places supplémentaires jusqu'à 200 places, une case de plus par 100 places supplémentaires jusqu'à 500 places, puis une case de plus par 250 places supplémentaires doit être réservée.

**Soit un total de 114 places dont 3 pour les personnes à mobilité réduite.**

#### *D. Places de stationnement vélos*

##### **2.1/ Pour les logements :**

- La surface de 13'248 m<sup>2</sup> de logement au ratio de 3 places/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **397 places** pour les logements.

##### **2.2/ Pour les activités tertiaires :**

- La surface de 617 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires au ratio de 1.6 place/100 m<sup>2</sup> de SBP d'activités tertiaires (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **10 places** pour les activités tertiaires.

##### **2.3/ Pour les commerces de proximité :**

- La surface de 1000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité au ratio de 1.6 places/100 m<sup>2</sup> de SBP de commerce, donne **16 places**.

**Soit un total de 423 places vélos**, dont environ 30 % en surface pour chacune des affectations (logements, activités tertiaires et commerces de proximité).

#### *E. Places de stationnement 2RM*

##### **3.1/ Pour les logements :**

- La surface de 13'248 m<sup>2</sup> de logement au ratio de 0.16 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 7 RPSFP), donne **21 places** pour les logements.

##### **3.2/ Pour les activités tertiaires :**

- La surface de 617 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires au ratio de 0.35 place/100 m<sup>2</sup> SBP activités tertiaires (article 7, alinéa 6 RPSFP), donne **2 places** pour les activités tertiaires.

##### **3.3/ Pour les commerces de proximité :**

- La surface de 1000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité au ratio de 0.35 place/100 m<sup>2</sup> SBP de commerces de proximité (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **3 places** pour les commerces de proximité.

**Soit un total de 26 places 2RM.**

### 4.2.3. Droits à bâtir

La répartition des droits à bâtir est fondée sur une localisation au plus près des parcelles et regroupant les acteurs selon les volontés et les horizons de développement exprimés lors de la concertation.

Tableau de répartition DàB		IUS	1.5	Localisation des DàB		
Parcelle N°	Surface cadastrée en m <sup>2</sup>	Surface donnant des DAB	SBP future en m <sup>2</sup>	Bâti N°	Bâti N°	Bâti N°
				A	B	C
1128	1'582	1'582	2373			2373
1743	878	878	1317	1317		
1748	599	599	899	899		
2031	1'457	1'457	2185		2185	
2634	866	866	1299	1299		
2636	637	637	955		955	
3245	633	633	950			950
3246	641	641	961	261		700
3247	627	627	940	940		
3263	626	626	939	939		
3445	712	712	1068		1068	
4481	329	329	494		494	
4482	323	323	485		485	
<b>TOTAL</b>	<b>9'910</b>	<b>9'910</b>	<b>14'865</b>	5655	5187	4023



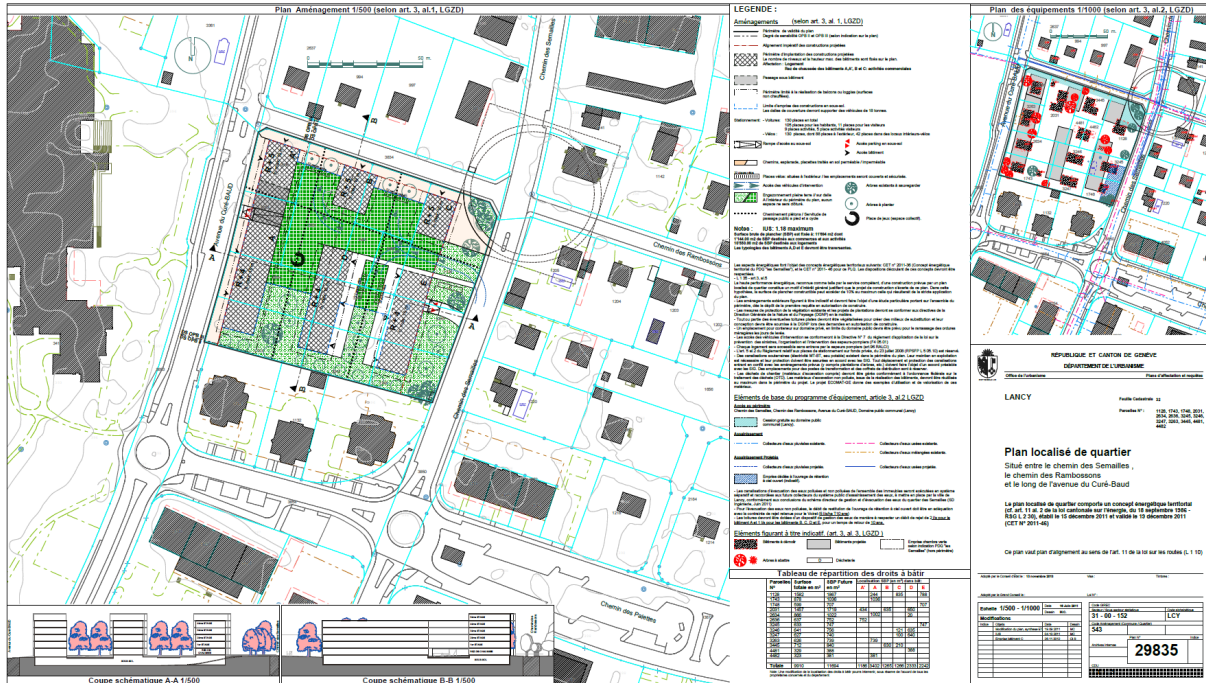
#### 4.2.4. Accès pompiers

Le bâtiment C comprend des logements traversants. Les bâtiments A et B, accessibles aux pompiers sur 2 façades pourraient comprendre des appartements mono-orientés. Tous les logements sont accessibles aux pompiers.



### 4.3 Abrogation des documents

Le PLQ N° 30123 abroge et remplace le PLQ N° 29835 adopté par le Conseil d'Etat le 13 novembre 2013.



## 5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

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

- l'opportunité

Les conditions de révision du PLQ N° 29835 ont été fixées par le Conseiller d'Etat en charge du département chargé de l'aménagement du territoire en juillet 2015 et confirmées par le Conseil municipal de Lancy en janvier 2016. Une séance de lancement du processus a eu lieu en octobre 2016.

- le projet urbain

L'avant-projet initié en octobre 2016, via un mandat confié par la FPLC à Domulor et K architectes, a fait l'objet d'échanges avec les propriétaires, la commune et les services de l'Etat, pour aboutir à une séance de restitution en juin 2017.

- la traduction règlementaire.

Partant de cet avant-projet, l'office de l'urbanisme a élaboré un projet de PLQ intégrant notamment les remarques de la commission d'urbanisme (CU). Pour la CU, le bâtiment D est jugé problématique pour une affectation en logements. Elle préconise soit une affectation en équipement public ou de quartier, soit sa suppression en augmentant par exemple le gabarit du bâtiment B à R+5 (pour maintenir l'IUS désiré).

La CU s'interroge également sur l'utilité des « trous » dans le périmètre dévolu au parking. Elle demande de diminuer l'emprise du parking pour qu'une partie de l'îlot soit en pleine terre, ce qui a été réalisé dans le projet présenté.

Ces évolutions ont été partagées avec les propriétaires avant la mise à l'enquête publique.

### 5.2 La concertation

Tel qu'exposé aux chapitres précédents, le PLQ est issu d'une impulsion de certains propriétaires, et a donné lieu à des échanges associant les autorités, les opérateurs actifs sur le périmètre et les propriétaires.

La phase d'élaboration de l'avant-projet a permis notamment de consolider un consensus sur l'absence d'accès au parking souterrain depuis l'avenue du Curé-Baud, conformément aux recommandations de l'OCT.

Le bâtiment D a fait l'objet de discussions à l'issue desquelles il a été convenu dans un premier temps de le recentrer dans l'îlot pour ne pas pénaliser le bâtiment A, puis de l'affecter à une école primaire à la demande de la commune de Lancy, et enfin de le supprimer sur recommandation de la CU et après avoir trouvé une solution provisoire aux questions de déficits de locaux scolaires.

Depuis 2017, l'office de l'urbanisme a rencontré les partenaires du projet (les propriétaires ou leurs mandataires, la commune de Lancy, la FPLC) à plusieurs reprises : le 14 juin 2017, le 4 septembre 2017, le 5 décembre 2017, le 22 janvier 2018, le 7 novembre 2019, le 20 mai 2020, le 31 août 2020.

Par ailleurs, des séances de concertation ont été organisées avec l'ensemble des propriétaires et/ou avec les riverains.

Une séance de concertation a été organisée le 29 novembre 2018 avec les propriétaires et les riverains. M. Bonfanti, conseiller administratif de Lancy, annonce que le bâtiment D pourrait être affecté à un demi groupe scolaire. Les questions ont porté sur les parkings le long des rues, et le sens de circulation, questions auxquelles il a été répondu que les mesures de mobilité hors périmètre sont régies par l'OCT sur la base d'un schéma de circulation, en cours d'étude avec l'arrivée du tram.

Suite à la reprise du projet, sans le programme scolaire, et sans le bâtiment D, le projet a été à nouveau présenté aux riverains et propriétaires.

Une séance de restitution a été organisée le 31 janvier 2024 avec les propriétaires. Les questions ont porté essentiellement sur les aménagements futurs du chemin Rambossons, et l'accessibilité aux petits commerces prévus dans les rez des bâtiments, auxquelles la commune a confirmé qu'un schéma de mobilité est à l'étude sur ce secteur hors périmètre du PLQ et invite les personnes intéressées à poser ses questions par mail, au Service de l'Aménagement du Territoire de la Ville de Lancy. La séance s'est terminée avec l'expression de la satisfaction des différents propriétaires.

Une séance de restitution a été organisée le 14 février 2024 avec les riverains. Elle a réuni 20 personnes. Le projet a été très bien accueilli, peu de questions ont été posées, elles concernaient essentiellement la manière d'obtenir un logement.

Les échanges ont confirmé que la localisation des droits à bâtir par bâtiment correspondait aux phasages pressentis, avec une volonté des propriétaires de développer à court terme prioritairement les bâtiments B et C. Les volontés sont moins homogènes sur le bâtiment A.

Enfin, il est rappelé que le tableau et le schéma de localisation des droits à bâtir figurant sur le plan peut être modifié moyennant l'accord des propriétaires concernés et le département (cf art. 3 al. 1 let g LGZD). Il permet de représenter la part proportionnelle attribuée à chaque propriétaire tout comme leur localisation par et dans les bâtiments.



