

PLAN-LES-OUATES

ARARE-DESSOUS



RAPPORT EXPLICATIF – JUILLET 2026

PROCÉDURE D'OPPOSITION

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	1
2. CONTEXTE.....	2
2.1 Description succincte	2
2.2 Planifications directrices	4
3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES	5
3.1 La chronologie des études.....	5
3.2 Le diagnostic.....	8
3.3 Les enjeux.....	8
3.4 Les scénarios de développement	8
4. PROJET	10
5. PROCESSUS DÉCISIONNEL.....	20
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ.....	20
5.2 La concertation	20

1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier (ci-après PLQ) N° 30131-529 se situe à Arare-Dessous aux lieux-dits « Chez les Guys » et « Le Centre » sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates. Le périmètre est composé des parcelles n^{os} 739 (part.), 2423, 2424, 4600 (part.), 6859, 7206, 7217, 7224 et 7223 de la feuille cadastrale N°13 et représente une surface totale de 13'389 m², se situant en zone de développement 4A et en zone 4B protégée. Cependant, seuls les 12'079 m² se trouvant en zone de développement 4A ont été pris en compte dans le calcul de l'IUS. Les parcelles concernées par le présent PLQ sont toutes en mains de propriétaires privés et sont libres de construction.



Photo aérienne (SITG)

Le dossier du PLQ N° 30131-529 se compose des documents suivants :

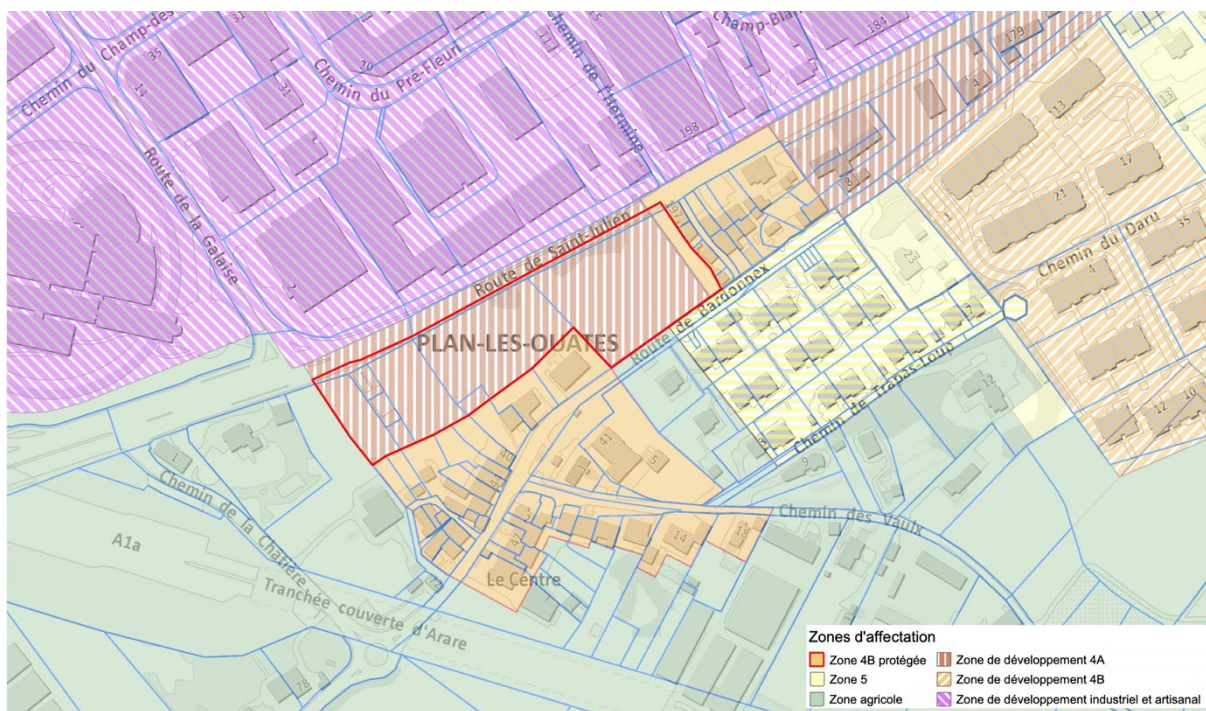
- **Le plan** illustre graphiquement la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » et de coupes ;
- **Le règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments portés au plan ;
- **Le rapport explicatif** est un 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 de pièces réglementaires, comme le CET (concept énergétique territorial) et le schéma directeur de gestion des eaux. Ces documents sont également opposables aux tiers.

2. CONTEXTE

2.1 Description succincte

Le périmètre du PLQ est bordé au Nord par de la zone de développement industrielle et artisanale qui autorise des bâtiments d'un gabarit de 24 mètres de hauteur, à l'Est par de la zone 4B protégée, au Sud par de la zone 5 et de la zone 4B protégée avec des hauteurs de gabarit pouvant aller jusqu'à 10 mètres et à l'ouest par de la zone agricole. Le PLQ se situe entre la route de Saint-Julien au Nord et la route de Bardonnex au Sud. La surface de 12'079 m² prise en compte pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol se trouve entièrement en zone de développement 4A.



Plan de zone (source SITG)

Le processus de mise en place du PLQ a été dicté par les contraintes liées à la morphologie des parcelles et à des critères d'implantations à respecter.

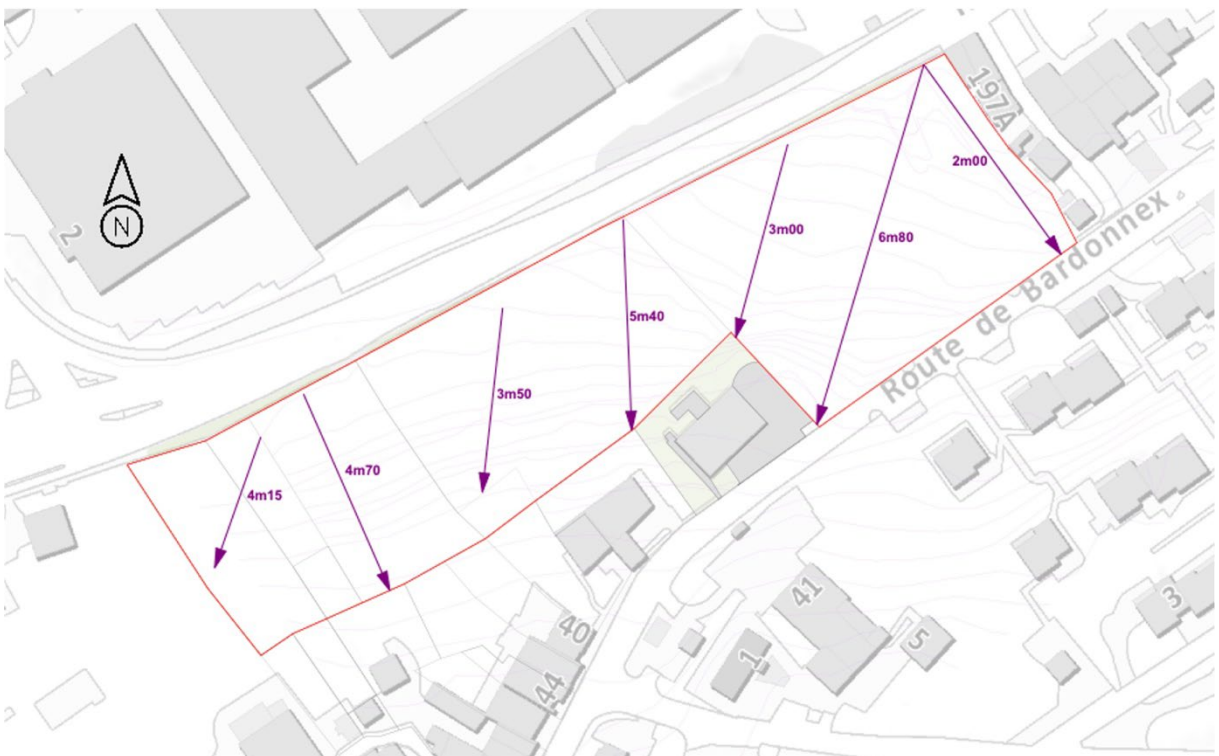
L'ensemble des parcelles a une configuration plutôt étroite, exception faite pour la petite partie qui se trouve le long de la route de Bardonnex. Le terrain a une déclivité orientée nord-sud avec un dénivelé pouvant atteindre 6,80 m par endroit, soit la hauteur d'un bâtiment de deux étages.

Le périmètre comporte peu d'arbres, mais qui sont pour la grande majorité conservés par le projet. En l'absence de relevé de la faune et de la flore présente sur le site lors de l'élaboration du PLQ, un relevé floristique et faunistique effectué au printemps sera à joindre à chaque demande définitive en autorisation de construire. Entre la zone de développement 4A du projet

et la zone 4B protégée se trouve un cordon boisé conservé dans le projet au même titre que les arbres existants sur la route de Bardonnex.



Arbres existants



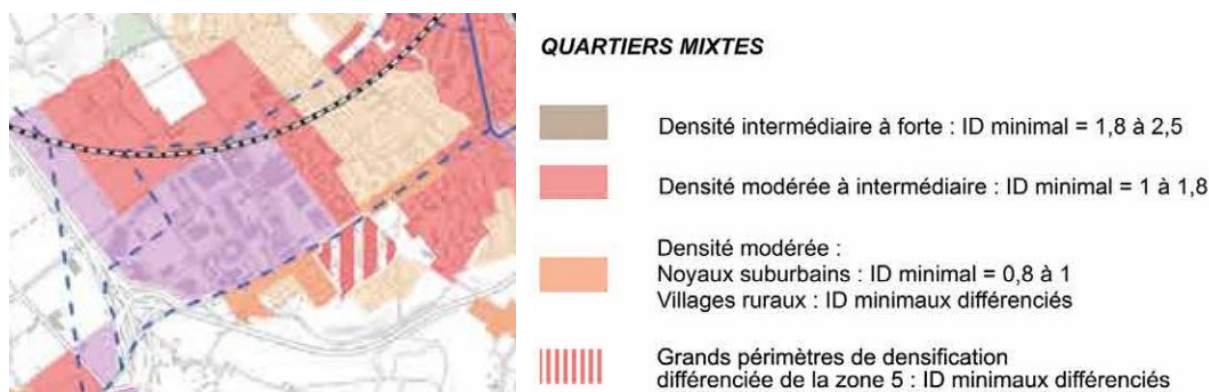
Pentes du terrain

2.2 Planifications directrices

2.2.1 Planification directrice cantonale

Le présent PLQ est conforme aux objectifs du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, et à ses trois mises à jour, dont la 1ère a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) le 18 janvier 2021. La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 répertorie le périmètre en tant qu'« *extension urbaine à dominante habitation* » et renvoie à la fiche A05, intitulée « *Mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole* ».

La carte n° 1 « principes de densification », annexe aux fiches A01 à A08, prévoit pour la zone de développement 4A, une densité modérée, avec un indice de densité (ci-après ID) minimal de 1 conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre c de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD). Le périmètre du projet de PLQ est identifié sur la carte n° 1 comme « *zone à densité modérée, noyaux suburbains avec ID minimal de 0.8 à 1 et villages ruraux avec ID minimaux différenciés* ». Sur la carte de synthèse du concept du PDCn 2030, le secteur est identifié comme étant une densification de la couronne urbaine.



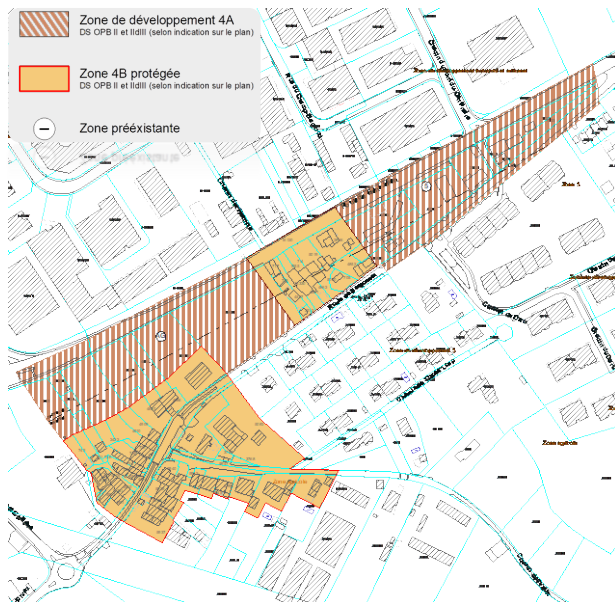
Extrait PDCant 2030_Annexe aux fiches A01 à A08_Carte n°1_Principe de densification

2.2.2 Planification directrice communale

Le 3 juin 2016, la loi 11806 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates, dans le village d'Arare-Dessous (création de deux zones 4B protégées et de deux zones de développement 4A aux lieux-dits « Le Centre », « Les Plantées », « Chez les Guys » et « La Peutière »), selon le plan de modification des limites de zones N° 29904A-529, a été adoptée par le Grand Conseil.

Le Plan directeur communal (PDCom) de la commune de Plan-les-Ouates a été adopté par le Conseil municipal le 20 mai 2025 et approuvé par le Conseil d'Etat le 29 octobre 2025. Sa fiche S3 intitulée « *Développement d'Arare-Dessous* », propose de « *promouvoir la diversité des secteurs bâtis en proposant une stratégie pour la densification de certains secteurs, tout en préservant et valorisant les espaces agricoles et naturels non-bâtis* ». Cette fiche identifie le secteur d'Arare-Dessous comme devant faire l'objet d'un PLQ « *afin de s'assurer de la qualité future des espaces publics* » et a pour objectifs de notamment « *garantir un développement harmonieux de toutes les parcelles en se donnant une vision cohérente pour l'ensemble du secteur* » et « *veiller à l'intégration des projets dans un secteur à caractère* ».

villageois ». La fiche S3 prévoit également des mesures à prendre, dont notamment la n° 4 qui demande de « *Différencier la densification au sein du secteur pour organiser l'implantation des immeubles afin de protéger les habitants des nuisances de bruit induites par la circulation sur la route de Saint-Julien (let. a) et respecter le tissu villageois du village d'Arare-Dessous (en zone 4B protégée) (let. b)* ».



Le PLQ est conforme à la loi 11806, qui autorise des bâtiments avec un gabarit maximum de 12m au droit de la route de Bardonnex et de 15 m au droit de la route de Saint-Julien (article 2), ainsi qu'un IUS maximal de 1,2 (article 3).

MZ N° 29904A-529



Le plan directeur des chemins pour piétons de la commune de Plan-les-Ouates, adopté par le Conseil municipal le 22 janvier 2013 et approuvé par le Conseil d'Etat le 10 avril 2013, n'a pas été révisé et reste par conséquent en force. Il envisage que le site soit traversé par une zone piétonne reliant la route de Bardonnex à la route de Saint-Julien permettant un accès plus aisé des habitants du hameau d'Arare-Dessous aux transports publics.

Plan directeur des chemins pour piétons (Commune de Plan-les-Ouates)

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

3.1 La chronologie des études

Le PLQ est issu de plusieurs demandes de renseignement (ci-après DR) dont une première (DR N° 18341) portant sur la modification de la zone agricole en zone à bâtir déposée le 23 décembre 2010 par Domus Architecture SA et acceptée le 31 août 2011 par le département du territoire (DT). Cette demande concernait les anciennes parcelles n°s 4664, 4665, 4666, 6858 (actuelles 6859 et 7223). Suite à cette demande de renseignement, et comme indiqué ci-avant, la commune de Plan-les-Ouates a élaboré un avant-projet de loi modifiant les limites

de zone de la commune (plan N° 29904A-529, loi 11806) qui a été adopté le 3 juin 2016 par le Grand Conseil.

Une deuxième demande de renseignements (DR N° 18521) portant sur la construction de 12 immeubles de logements avec activités et parking, située à Plan-les-Ouates sur les parcelles n°s 6922, 7206, 7217, 2423, 2424, 4600, 739, en zone de développement 4A et en zone 4B protégée, a été déposée le 31 mai 2018 par Domus Architecture SA. Le projet de DR a été examiné par les services concernés au niveau de son implantation, de sa destination, de son gabarit et de sa dévestiture. Suite à cet examen, le DT a répondu défavorablement le 5 novembre 2019, mais a engagé l'élaboration d'un PLQ sur ce périmètre comprenant 8 parcelles. La DR prévoyait l'implantation de 12 immeubles avec parking souterrain et un IUS de 1,14.



DR n°18521

Si le département a refusé le projet, il a cependant répondu favorablement au principe d'urbaniser ce périmètre et la DR N° 18521 a servi de base pour un travail réalisé en collaboration avec l'OU pour l'élaboration d'un avant-projet de PLQ sur le même périmètre. Suite à diverses consultations avec l'OU, le projet a été retravaillé en considérant les qualités paysagères, la topographie et l'intégration patrimoniale. L'avant-projet a gagné en ouverture sur le grand paysage, avec une implantation perpendiculaire au Jura pour la partie ouest, marquant l'entrée de ville, un accès automobile en aval du terrain, et une attention particulière à la transition avec le vieux village.



Avant-projet_Variante 1ère concertation

Par suite d'un avis défavorable de la CU, le projet a été retravaillé avec une délégation de celle-ci pour aboutir à la variante retenue. La CU défendait un projet qui s'insère plus finement entre les deux hameaux, une unité de la typo morphologie proposée, et une meilleure prise en compte de la topographie pour assurer un meilleur rapport au sol du bâti. Ce projet prévoit ainsi l'implantation de 6 bâtiments et un IUS de 0,87.



Avant-projet_variante retenue

3.2 Le diagnostic

Le périmètre est accessible par la route de Bardonnex et la route de Saint-Julien en transports individuels et en transport publics (bus 62, 272, 80).

Au stade de la DR, l'accès au parking souterrain était prévu par la route de Bardonnex (réseau secondaire), cependant la déclivité du terrain et la limitation de circulation sur cette route communale a mené l'OU à revoir cet accès au profit de la route de Saint-Julien. Pour ce faire, au vu des servitudes existantes sur la route cantonale pour son réaménagement et à la demande de l'office cantonal des transports, l'OU a mandaté une étude auprès de Citec ingénieurs conseil pour en vérifier la faisabilité, tout en garantissant la progression des bus et la sécurisation des mobilités douces. En février 2020 une analyse complète a proposé une variante qui répond aux objectifs de l'étude.

Aujourd'hui, la commune de Plan-les-Ouates étudie le réaménagement de la route de Bardonnex en intégrant notamment les questions de sécurité des piétons et des cyclistes. Le Canton a entamé, lui, une étude pour le réaménagement de la route de Saint-Julien. Une piste cyclable est prévue en partie sur les parcelles concernées par le projet, le long de la route de Saint-Julien. Le tram est également prévu prochainement non loin, sur le chemin du Tourbillon.

Un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux est joint au projet pour permettre de déterminer les contours des équipements qui devront être mis en œuvre pour l'assainissement de ce nouveau quartier.

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 la commune. Le projet de PLQ a été élaboré en considérant les enjeux suivants :

- Une densité du projet modérée afin de pouvoir s'intégrer au tissu villageois existant ;
- Des gabarits maximaux autorisés par la loi 11806 de modification des limites de zones du secteur, soit au maximum 15 mètres au droit de la route de Saint-Julien et 12 mètres au droit de la route de Bardonnex ;
- Une perméabilité visuelle nord-sud ;
- Un nouveau quartier compris entre deux zones 4B protégées ;
- Un maximum de pleine terre.

3.4 Les scénarios de développement

Mars 2021, présentation de l'avant-projet de PLQ à la CU, préavis défavorable.

- Révision de l'insertion du projet entre le village et le hameau ;
- Remise en question de la volumétrie fragmentée entre plots et barres ;
- Intégration des questions OPB ;
- Précision des espaces paysagers le long de la route de Saint-Julien ;
- Vérification du rapport au sol.

Novembre 2021, préavis favorable avec orientations

- Augmentation de la distance entre le bâtiment A et le tissu existant et réduction du gabarit quitte à agrandir le gabarit du bâtiment B ;
- Organisation du bâti en séries de 2 avec cours communes ;
- Définition des espaces ouverts avec un plan d'aménagement structurant ;
- Maximisation de la pleine terre ;
- Définition des aires d'implantation permettant une marge de manœuvre du projet architectural.

Évolution du projet

- Le projet a été modifié suite aux échanges entre les architectes et les porteurs du projet d'une part et la commission d'urbanisme et l'urbaniste cantonale d'autre part. L'implantation des bâtiments, leur nombre et leur morphologie ont ainsi été revus ;
- La commission d'urbanisme était défavorable au précédent projet qu'elle jugeait non intégré dans son contexte élargi, notamment en ce qui concerne les deux « barres » situées le long de la route de Saint-Julien et de la route de Bardonnex ;
- Des échanges ont eu lieu avec une délégation de la commission d'urbanisme en mars, en mai et en septembre 2021. La nouvelle implantation soumise en septembre 2021 a reçu un préavis intermédiaire favorable avec intentions en novembre 2021 ;
- Le projet a ensuite évolué suite à deux séances que les architectes et les porteurs du projet ont eu avec l'urbaniste cantonale qui a notamment demandé à ce que les rez-de-chaussée des habitations soient rehaussés côté route de Saint-Julien, impliquant la suppression d'éventuelles activités ainsi que l'allongement des bâtiments A et B ;
- L'indice d'utilisation du sol réduit depuis la DR, a permis une meilleure intégration au tissu urbain existant du village d'Arare-dessous (1,10 à 0,87) ;
- Le projet qui comportait 12 bâtiments n'en comportait plus que 6 après ces modifications ;
- Les façades ne sont plus parallèles ou perpendiculaires les unes par rapport aux autres et offrent des dégagements. Le projet est devenu plus articulé dans l'espace ;
- Les vues depuis les logements sont devenues plus ouvertes sur le paysage environnant ;
- Les bâtiments dialoguent 2 à 2 et génèrent à présent 3 espaces de rencontre bien définis.

4. PROJET



Plan projet (plan Oxalis)- Document de travail

Le parti d'aménagement retenu s'inscrit dans son contexte :

- Au sud-est se situe un quartier villa, au sud la route de Bardonnex et au sud-ouest le hameau de Arare-Dessous ;
- Dans la partie nord nord-est par la route de Saint-Julien ;
- Au nord-est de la parcelle se trouve la zone 4B protégée composée d'un tissu de maisons villageoises ;
- Entre la zone 4A de développement et la zone 4B protégée se trouve un cordon boisé à préserver.

Les aménagements en lien direct avec les parcelles concernées par le projet sont les suivants :

- Une perméabilité des parcelles permet des traversées et assure un parcours vers l'arrêt de bus de la route de Saint-Julien au hameau de Arare-Dessous ;
- La mise en valeur de la qualité des espaces verts existants, à l'est pour assurer un filtre avec la zone 4B protégée, au sud le long de la route de Bardonnex ;
- La limitation de la circulation sur la route de Bardonnex, en choisissant l'accès au parking souterrain par la route de Saint-Julien pour ne pas augmenter le trafic sur cette voie.

La réflexion concernant l'implantation des bâtiments et leur hauteur respective a ensuite été mise en place comme suit :

- Un projet, constitué de 6 bâtiments, comportant une centaine de logements tous pourvus de loggias et/ou de balcons afin de permettre un prolongement sur l'extérieur ;
- Un projet comportant une surface brute de plancher de 10'561 m² ;
- Un quartier sans circulation avec un stationnement localisé entièrement en sous-sol et prévu de manière à préserver une surface en pleine terre proche des 60% de la surface de l'ensemble des parcelles.

Dans le cadre de ce nouveau quartier, une attention particulière a été portée aux aménagements extérieurs. Le bureau d'architectes paysagistes Oxalis a été impliqué dans le processus de réflexion dans sa globalité.

Ce quartier sans voitures devra comporter des cheminements, des traversées piétonnes et des zones de rencontres en partie accessibles au public.

Une piste cyclable est prévue le long de la route de Saint-Julien dans la continuité de l'ensemble du projet qui souhaite mettre en avant les traversées piétonnes, la mobilité douce et la qualité des espaces verts.

Ce projet de PLQ déroge aux règles de distances et vues droites, au sens de l'article 45, alinéa 3 LCI. L'implantation des courtes barres pliées assure un dégagement visuel sur les côtés et évite au maximum les vis-à-vis.



Avant-projet de PLQ (plan Domus Architecture)- Document de travail

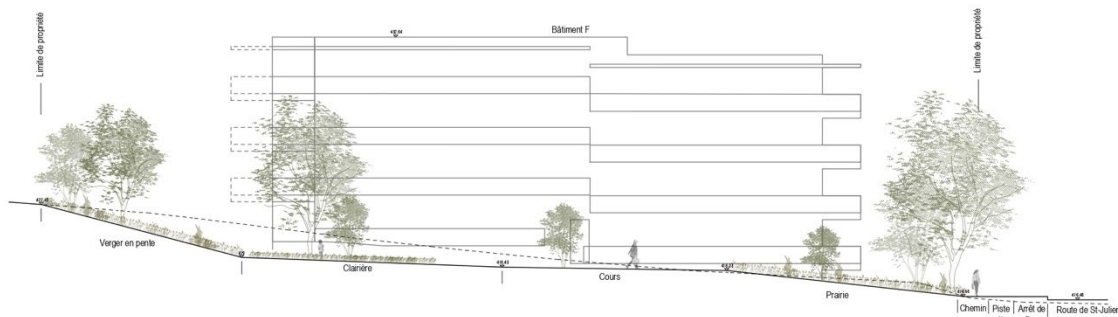
4.2.1 Principes d'aménagement des espaces libres

Projet paysager



Plan paysager (plan Oxalis) - Document de travail

Les nouveaux espaces paysagers viennent s'intégrer à l'image champêtre que l'on retrouve sur une grande partie de la commune de Plan-les-Ouates. Des vastes espaces de prairies englobent les nouvelles constructions, contribuant au bien-être des futurs habitants du quartier, ainsi qu'à la faune locale, limitant également au maximum les surfaces imperméables.



Coupe type (plan Oxalis)

Pour pallier au fort dénivelé du terrain sans créer de rupture, un talus végétal est créé au sud de la parcelle. Sa revalorisation permet une mise à distance du nouveau quartier pour les habitants de la zone 4B protégée et offre un écran végétal agréable au nouveau quartier. Cette mise à niveau du terrain offre également une facilité d'accès et de déplacement pour les PMR.

Arbres abattus/plantés



Le projet prévoit l'abattage de 8 arbres et la plantation de 85 arbres (plan Oxalis) - Document de travail

Le projet de construction nécessite l'abattage de 8 arbres, mais également la plantation de 85 arbres au total. L'alignement de grands arbres le long de la route de Bardonnex, ainsi que le

cordon boisé à l'Est, le long de la zone 4B protégée sont maintenus, permettant de faire perdurer un patrimoine végétal existant sur le site.

Les nouvelles plantations viennent compléter la flore locale avec une dominance d'essences indigènes, mais qui s'adapte également au contexte climatique actuel. Des arbres de grand développement viennent répondre à l'échelle des futurs bâtiments et offrir une proximité végétale aux futurs habitants. La présence de ces sujets constitue également un relais important pour la faune que l'on peut retrouver à proximité du centre-ville.

Pour préserver l'image bucolique de ses alentours, des essences fruitières intègrent l'ensemble du parc. La plantation de fruitiers en ville créera des lieux de travail collectif et de rencontre pour les habitants. En milieu urbain, ces cultures fruitières se révèlent également très utiles pour les insectes pollinisateurs et les oiseaux frugivores.

Cheminements piétons à usage public



Plan cheminement (plan Oxalis) - Document de travail

Par soucis de proximité avec les habitations existantes, la circulation se fait majoritairement autour de la parcelle n° 6859, excepté la traversée entre la Route de Saint-Julien et le Hameau de Arare-Dessous. Les accès aux cours centrales se font directement depuis le nouvel espace trottoir qui borde la route de Saint-Julien. Dans l'ensemble, les tracés de déambulation se tiennent à une limite raisonnable des habitations existantes et futures, gardant une certaine intimité pour leurs occupants.

Les cours



Plan cours (plan Oxalis) - Document de travail

Les cours sont les lieux de rencontre et d'échange entre les habitants du nouveau quartier. Composées d'un revêtement minéral, elles peuvent accueillir diverses manifestations et des usages variés. Chacun de ces espaces est accompagné d'un arbre, lui donnant un caractère de place de Village. C'est sur ces lieux que s'installe du mobilier participant à la vie du quartier.



4.2.2 Le stationnement

Les places de stationnement à usage des habitants se situent entièrement en sous-sol. L'accès au stationnement TIM se fera exclusivement depuis la route de Saint-Julien en tourner-à-droite.

Le dimensionnement de l'offre de places de stationnement attribuées aux nouveaux habitants s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 17 mai 2023 (RSG L 5 05.10; ci-après RPSFP), entré en vigueur le 24 mai 2023.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteur avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m² 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 m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30131-529 se situe dans le secteur V.

A. En matière de logements :

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

- minimum 0.8 places/100 m² SBP pour les habitants
- minimum 0.08 places/100 m² SBP pour les visiteurs

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

- 3 places/100 m² SBP, dont environ 33% situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. Pour les vélos spéciaux, l'emprise prévue doit être de 2,5 m², en veillant à dimensionner les girations et accès en fonction de cette emprise.

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

- 0.16 places/100 m² SBP.

B. Places de stationnement voitures :

1.1/ Pour les habitants des logements :

La surface de 10'561 m² de SBP de logement au ratio de 0.8 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne 84 places au minimum pour les habitants des logements du nouveau quartier.

6 places de stationnement supplémentaires devront être prévues et attribuées aux habitants du 34 route de Bardonnex selon les conditions de la DD 110'821. Ces places devront être créées en compensation de leur stationnement autorisé provisoirement hors sol et qui devra être supprimé dans le cadre de la réalisation du PLQ (condition de l'autorisation de construire DD 110'821).

1.2/ Pour les visiteurs des logements :

La surface de 10'561 m² de SBP de logement au ratio de 0.08 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne 8 places au minimum pour les visiteurs des logements.

Le nombre de places minimum devra être porté à 9 car il est nécessaire de prévoir une place pour les visiteurs du 34 route de Bardonnex en compensation de leur stationnement supprimé avec la réalisation du PLQ (condition de l'autorisation de construire DD 110'821).

Soit un total de 90 places habitants et 9 places visiteurs.

1.3/ 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 en situation d'handicap. 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 3 places pour les personnes à mobilité réduite.

C. Places de stationnement vélos

2.0/ Pour les logements :

La surface de 10'561 m² de SBP de logement au ratio de 3 places/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **317 places vélos** pour les logements.

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

3.0/ Pour les logements :

La surface de 10'561 m² de SBP de logement au ratio de 0.16 place/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 7 RPSFP), donne **17 places 2RM** pour les logements.

4.2.3. Droits à bâtir

Tableau de répartition des droits à bâtir			0.8743	Localisation des droits à bâtir					
Parcelle N°	Surface cadastrée	Surface donnant droit à des DAB	SBP future en m ²	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât.D	Bât. E	Bât. F
6859	5368	4861	4250	2113	1917	220			
7223	4721	3669	3208			1129	1738	341	
7206	1703	1703	1489					1489	
7217	158	158	138					138	
2423	221	221	193						193
2424	201	201	176						176
739	1316	1107	968						968
4600 part.	753	159	139						139
TOTAL	14441	12079	10561	2113	1917	1349	1738	1968	1476

Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan, selon le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir qui y figure.

Une modification du tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

4.2.4. Accès pompiers



Plan accès pompier

Les accès pompiers sont prévus depuis la route de Saint-Julien afin de permettre le maintien de plusieurs arbres du côté route de Bardonnex. La route de Saint-Julien étant très large, l'accès aux parcelles du futur quartier s'en trouve facilité. Les surfaces de ces accès seront de nature perméable.

4.2.5 Les accès

Les accès aux bâtiments d'habitations se feront par des cours communes qui regroupent les bâtiments deux à deux. L'accès au stationnement se fera exclusivement depuis la route de Saint-Julien.

Le cheminement piéton situé au nord-est du périmètre du PLQ doit être conforme et aménagé de manière à garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

4.2.6 La typologie projetée des logements

- L'ensemble des logements sont prévus avec une double orientation ou traversants et de grandes baies vitrées sont prévues afin de maximiser l'apport de lumière ;
- Des balcons ou des loggias sont prévus pour tous les logements ;
- Des espaces communautaires sont prévus dans le cadre du PLQ.

4.2.7 Environnement naturel et bâti

- **Concept énergétique territorial :**

Sous réserve de l'approfondissement des études en fonction de la forme architecturale définitive des bâtiments, il est recommandé de choisir :

- Une production de chaleur et d'ECS par PAC air eau propane et CO2 ;
- Une ventilation double flux ;
- La variante THPE pour la classe énergétique du bâtiment. En effet, la valeur financière des subventions et les souplesses architecturales qu'elle propose peuvent rendre le standard THPE viable ;
- De dimensionner sous cette même labélisation les productions solaires thermiques et solaires photovoltaïques sur la base d'une labélisation THPE afin d'abaisser les coûts d'énergie qui sont en croissance exponentielle ;
- Une installation solaire photovoltaïque sous forme de Microgrid (contrôle de l'éligibilité à vérifier).

- **Concept de gestion des eaux :**

Le concept de gestion des eaux du PLQ du hameau d'Arare-Dessous présente deux principaux dispositifs de gestion des eaux pluviales : une noue au nord du PLQ et un bassin de rétention au point bas du PLQ. Ces dispositifs devront permettre de répondre à la contrainte des rejets dans l'Aire fixée à 5 l/s/ha pour un temps de retour de 10 ans.

Les débits provenant des toitures seront laminés dans un premier temps avec une rétention en toiture fixée à 25 l/s/ha puis transiteront pas le bassin de rétention. Une végétalisation extensive pourra être mise en place en complément du volume de rétention et des panneaux photovoltaïques projetés. Le volume de rétention nécessaire répondre à la contrainte de 5 l/s/ha pour une pluie de temps de retour de 10 ans estimé à 102 m³.

Pour des raisons constructives et d'exploitation ainsi que pour limiter les interactions entre les arbres et les réseaux le long du parking, il est primordial que la position de ce dernier soit déplacée de 1.5 à 2.0 m.

5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

- L'opportunité :

La loi 11806 modifiant les limites de zones de la commune de Plan-les-Ouates selon le plan N° 29904A-529 a été adoptée le 3 juin 2016 par le Grand Conseil. Cette loi a été le point de départ de l'élaboration de ce PLQ.

- Le projet urbain :

Le projet urbain est issu d'une DR N° 18521, retravaillée avec les services de l'Etat ainsi qu'une délégation de la commission d'urbanisme, qui a abouti à un avant-projet de PLQ. Celui-ci a été présenté au sein des instances de la commune de Plan-les-Ouates qui l'ont accueilli favorablement en mai 2022.

- La traduction réglementaire :

Le PLQ est élaboré en fonction de l'avant-projet issu de la DR, des différentes consultations de la CU et de la concertation.

5.2 La concertation

Une démarche de concertation a été organisée fin 2020 - début 2021 pour permettre aux habitants de la commune de prendre connaissance d'un projet de nouveau quartier et de contribuer à son élaboration.

Décembre 2020 : présentation du projet de nouveau quartier aux habitants de la commune de Plan-les-Ouates. La présentation a été faite en visioconférence.

Février 2021 : trois ateliers ont été organisés avec les habitants de la commune sur les thématiques suivantes : la mobilité (2 février 2021), le bâti (9 février 2021) et les espaces libres (23 février 2021).

Mars 2021 : présentation du projet à la commission d'urbanisme (CU), en visioconférence.

Avril 2021 : préavis défavorable de la part de la CU. La volonté d'urbaniser ce périmètre a été confirmée mais une révision de l'ensemble du projet a été demandée avec une meilleure intégration dans le contexte élargi. La commission était notamment défavorable à l'implantation des deux « barres » situées le long de la route de Saint-Julien et de la route de Bardonnex.

Mai 2021 : rencontre d'une délégation de la CU afin d'échanger sur le projet et comprendre ses attentes. La délégation de la CU a demandé une révision complète du projet à venir au niveau de l'implantation selon des critères d'intégration vis à vis de l'environnement existant et selon un dialogue entre bâtiments.

Septembre 2021 : Une version complètement revue a été présentée à la délégation de la CU qui a accueilli favorablement ce nouveau projet. La taille des bâtiments, leur forme et leur implantation ont été revus, de même que l'indice d'utilisation du sol a été réduit de près de 20%.

Novembre 2021 : la CU a officiellement émis un préavis intermédiaire favorable avec orientations.

Février 2022 : le projet a été présenté à l'urbaniste cantonale qui a encore demandé quelques ajustements.

Avril 2022 : le projet a de nouveau été présenté à l'urbaniste cantonale qui a accueilli favorablement cette dernière version.

Mai 2022 : le projet a été présenté à la commune de Plan-les-Ouates. Le projet a été accueilli favorablement.

Septembre 2022 : une séance de restitution a pu être organisée avec les habitants de la commune. Les différentes étapes par lesquelles le projet avait dû passer depuis février 2021 ont été exposées et le nouveau projet a été présenté aux habitants. Cette nouvelle version a globalement reçu un accueil favorable.

Octobre 2024 : préavis CA

Décembre 2024 : Courrier CA

Janvier 2025 : échanges et coordination avec la commune de Plan-les-Ouates. La commune a formulé plusieurs remarques portant sur la méthode d'élaboration du plan de PLQ ainsi que sur la rédaction des documents qui l'accompagnent. Toutefois, ces remarques n'ont pas pu être prises en compte, l'établissement des PLQ et de leurs documents annexes s'inscrivant dans une pratique interne fondée sur une charte commune.

Les remarques relevant d'erreurs ou d'oublis ont été intégrées, notamment le titre du chapitre sur les servitudes dans le règlement et l'ajustement des cheminements piétons entre le plan d'aménagement et le plan des équipements. Toutes ces remarques ont fait l'objet d'une séance avec la commune en janvier 2025.

Septembre 2025 : Préavis du Conseil municipal favorable avec des réserves et des demandes.

Concernant la mobilité, la commune a demandé que la procédure d'adoption soit accompagnée d'une étude d'accessibilité montrant l'absence de report de trafic sur les axes adjacents. Selon l'office cantonal des transports, le système de voirie actuel permet tous les mouvements nécessaires aux rebroussements. Par ailleurs, ce PLQ ne générant qu'une centaine de nouveaux véhicules, il n'y a pas d'obligation de réaliser une étude complémentaire sur le trafic.

Les demandes liées aux accès PMR, qu'ils soient piétons ou motorisés, ont été prises en compte et les documents ont été adaptés pour y répondre.

Mai 2026 : Échanges sur les adaptations du dossier avec les services communaux et avec les propriétaires de la parcelle n° 6216, en vue de l'ouverture de la procédure d'opposition.

Apports qualitatifs marquants durant le processus de concertation :

- Le projet a été modifié pour donner suite aux échanges avec la commission d'urbanisme et l'urbaniste cantonale comme détaillé plus avant. L'implantation des bâtiments, leur nombre et leur morphologie ont ainsi été modifiés.
- L'indice d'utilisation du sol a été réduit permettant une meilleure intégration au tissu urbain existant du village d'Arare-dessous. L'IUS est passé de 1.10 à 0.87, soit une réduction de près de 20%.
- Le projet précédent comportait 11 bâtiments (2 « barres » de 3 bâtiments et 5 bâtiments isolés). Le nouveau projet n'en compte plus que 6.
- Le nouveau projet présente une meilleure intégration à la morphologie du terrain existant.
- La nouvelle implantation est plus libre et moins rigide.
- La nouvelle implantation ne présente plus de façades parallèles les unes par rapport aux autres.
- Les bâtiments dialoguent 2 à 2 générant 3 espaces de rencontre bien définis.
- Les vues depuis les logements sont plus ouvertes sur le paysage environnant.
- Complément de plantation d'arbres à l'ouest du périmètre.

