

LANCY

Février 2017

# Rapport explicatif

Plan localisé de quartier n° 29990

Maisonnettes



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX





# Table des matières

<b>1. Introduction .....</b>	<b>5</b>
1.1 Résumé .....	5
1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif? .....	6
<b>2. Contexte .....</b>	<b>7</b>
2.1 Le site .....	7
2.2 Le contexte d'aménagement .....	9
<b>3. Présentation des études préalables .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Projet .....</b>	<b>14</b>
4.1 Le parti d'aménagement retenu .....	14
4.2 Les principes réglementaires .....	15
<b>5. Processus décisionnel .....</b>	<b>16</b>
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ.....	16
5.2 La concertation.....	16

# 1. Introduction

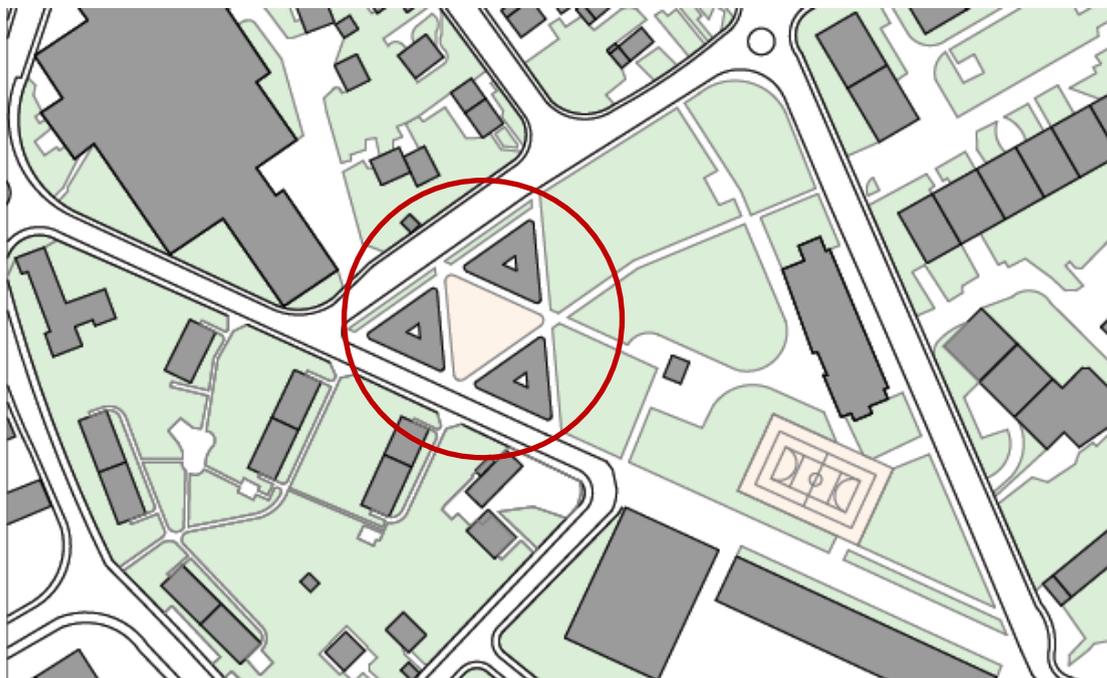
## 1.1 Résumé

Ce plan localisé de quartier (PLQ) se situe en zone de développement 3, à l'angle du chemin des Maisonnettes et de l'avenue Louis-Bertrand.

Il fait suite à une demande de renseignement (DR) N° 18450 portant sur la construction d'immeubles de logements et de locaux commerciaux ou d'activités en rez de chaussée, sur les parcelles n° 442, 443, 444, 445, 447, 1580, 1581 et 5112. Celle-ci, déposée par le mandataire et par la commune de Lancy, propriétaire des parcelles 445, 447 et 5112, le 25 juin 2013, a été acceptée le 9 janvier 2014.



Le PLQ propose de développer un secteur triangulaire pour permettre la construction d'immeubles de logements (environ 44 logements) comprenant des activités au rez-de chaussée et un parking souterrain.



Situation du projet

## 1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif?

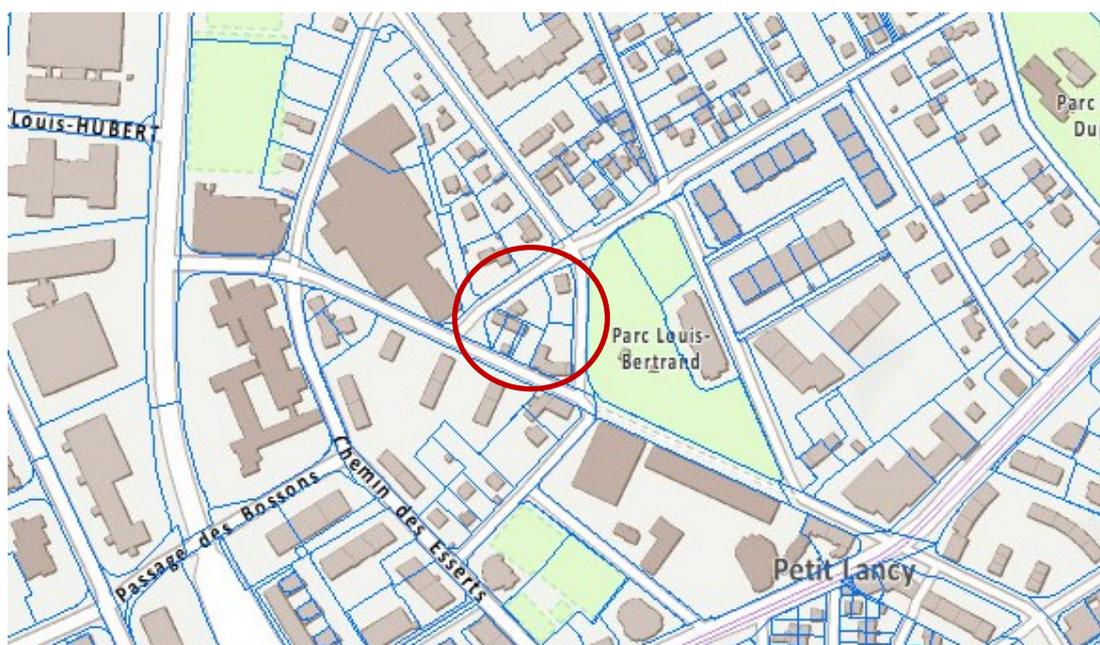
Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine et les objectifs du projet, ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier.

Ce document 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 projet de PLQ, à savoir : le règlement et le plan du PLQ. Il précise les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du projet de PLQ.

## 2. Contexte

### 2.1 Le site

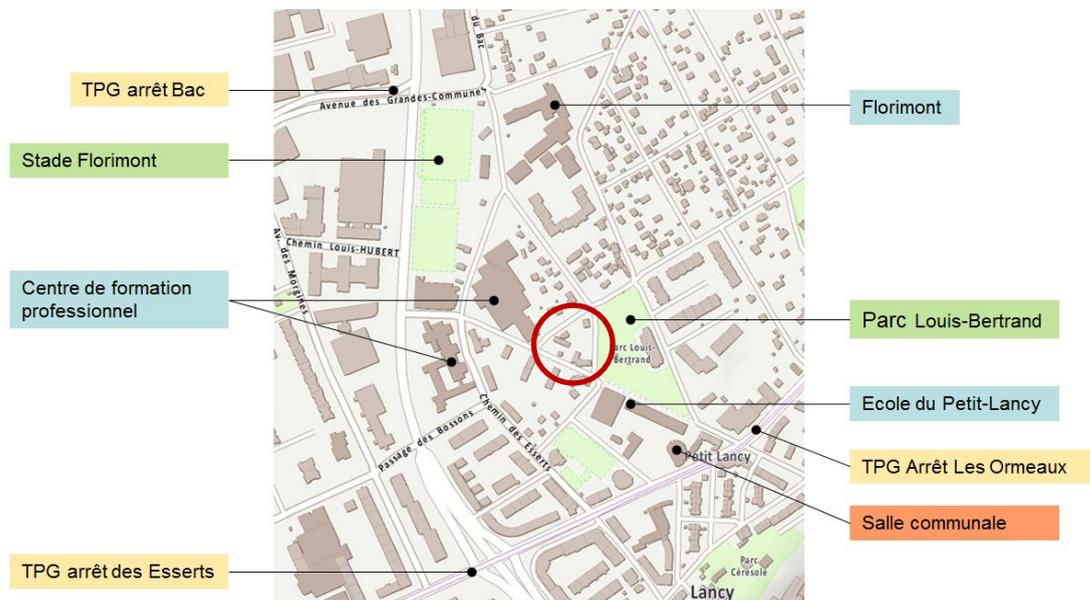
Le périmètre du PLQ se situe sur le plateau du Petit-Lancy, entre la route de St-Georges et la route de Chancy. Il est circonscrit dans un triangle, délimité par l'avenue Louis-Bertrand, le chemin des Maisonnettes et le chemin du Bac, ce dernier longeant le parc Louis-Bertrand.



Localisation du projet

Le PLQ concerne 8 parcelles (5 propriétés privées, 3 propriétés communales). Ces parcelles sont actuellement occupées par des maisons privées représentant 7 logements, un garage, un parking extérieur et un atelier de menuiserie.

Le projet se trouve à proximité d'infrastructures telles qu'écoles, parcs, équipements sportifs ou lignes TPG.



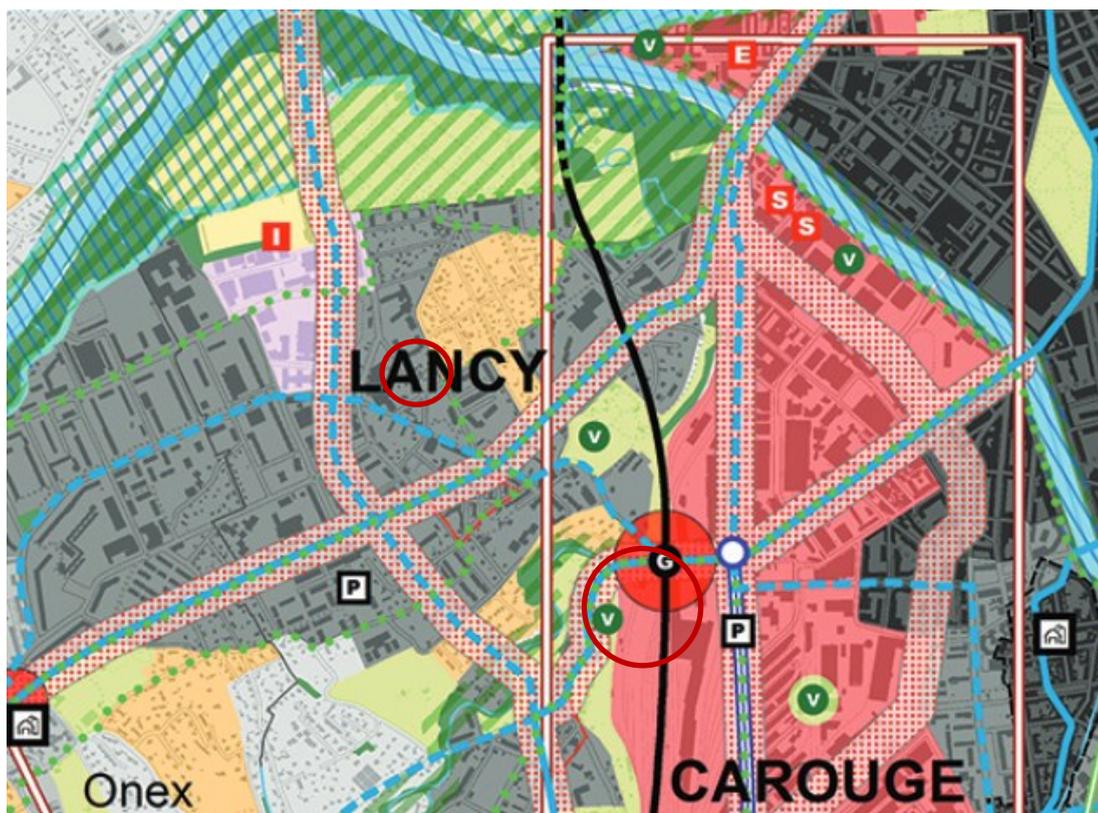
Angle nord, avec le cèdre, intersection entre chemin des Maisonnettes et chemin du Bac.



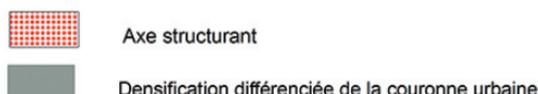
Angle ouest, intersection entre chemin des Maisonnettes et avenue Louis-Bertrand.

## 2.2 Le contexte d'aménagement

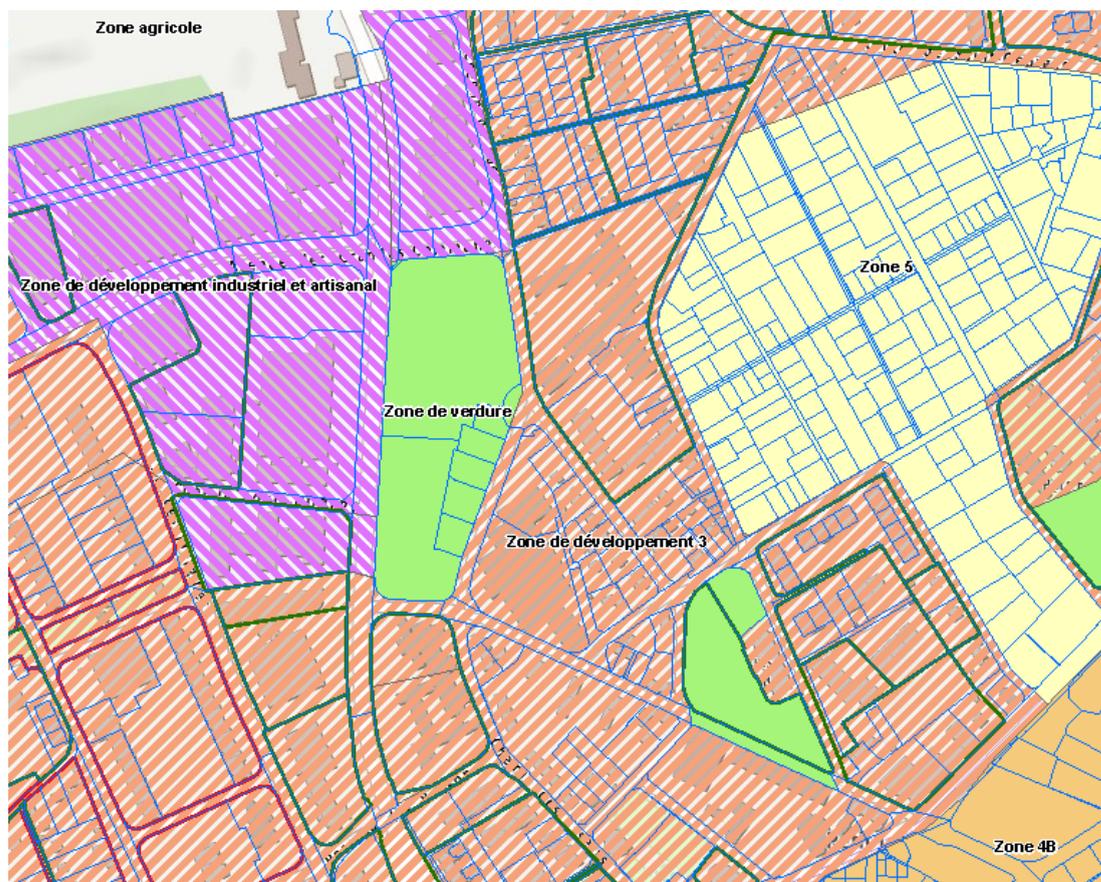
Le plan directeur cantonal (PDcn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, répertorie le secteur, dans sa carte annexe au schéma directeur cantonal, comme devant faire l'objet d'une densification différenciée de la couronne urbaine, et renvoie à la fiche A02, qui a pour objectif de «Poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en utilisant les potentiels restants».



Plan directeur cantonal 2030

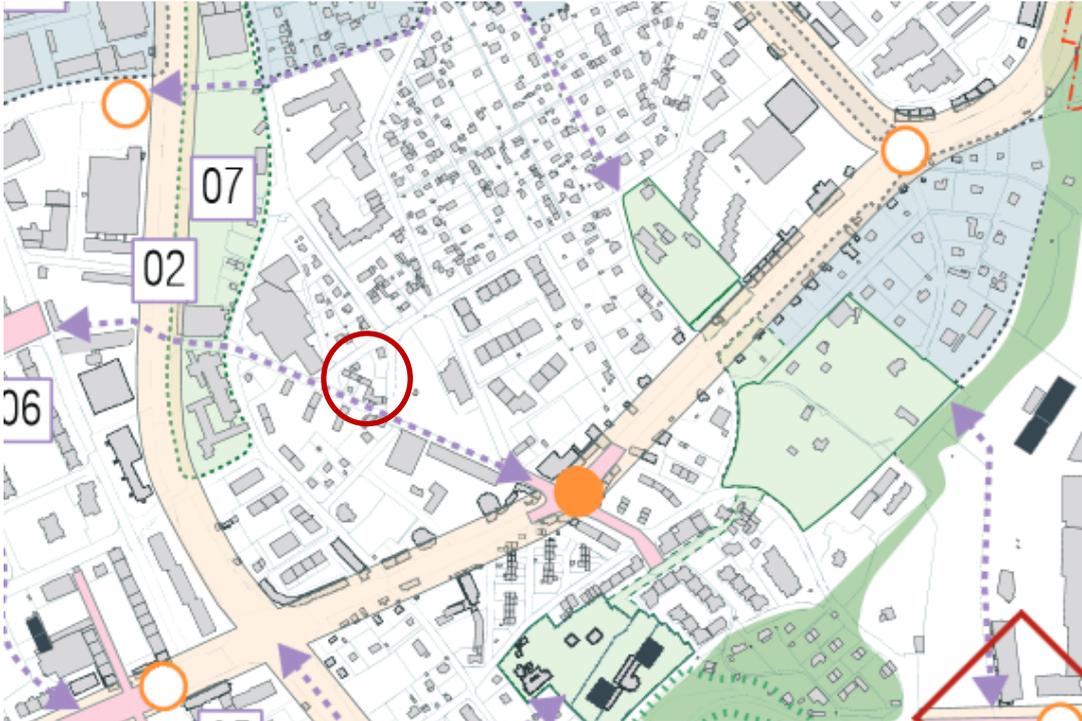


Situé en zone de développement 3, très bien desservi par les transports publics et à proximité d'équipements publics (école, centre de formation professionnel, parc, stade, commerces), ce secteur est principalement destiné à la construction de logements. Le PDcn 2030 prévoit une densité intermédiaire, soit un indice de densité (ID) minimum de 1.8 en zone de développement 3, correspondant à l'échelle du quartier à un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 1.2. L'article 2A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) fixe également un ID minimal de 1,8 en zone de développement 3.

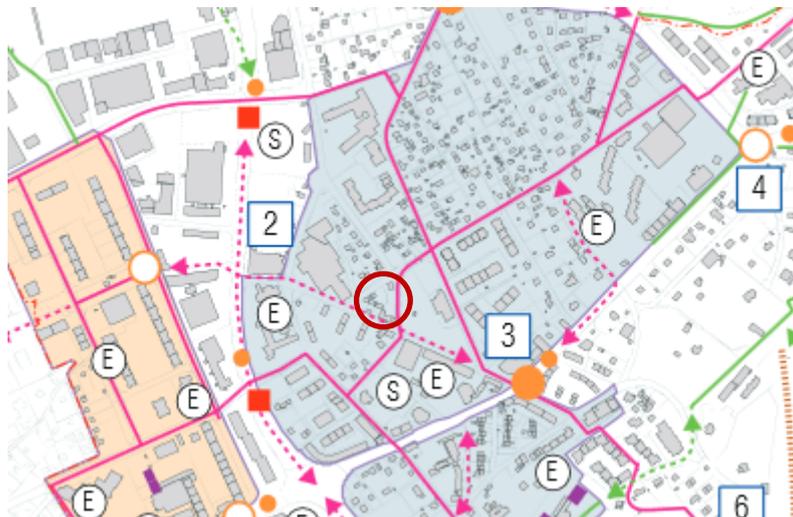


Plan des zones

Le plan directeur communal (PDCom), adopté par le Conseil municipal le 18 décembre 2008 et approuvé par le Conseil d'Etat le 9 mars 2009, mentionne l'aménagement d'un parcours inter-quartier à renforcer sur l'avenue Louis-Bertrand, conformément au plan directeur des chemins pour piétons, adopté et approuvé aux mêmes dates. Ce parcours concerne notamment le chemin du Bac et l'avenue Louis-Bertrand, qualifiés respectivement de «cheminement piéton utilitaire existant» et de «cheminement piéton utilitaire à créer».



Carte de synthèse du plan directeur communal



Plan directeur des chemins pour piétons

Projet connexe: Parallèlement à l'élaboration de ce plan de quartier, la Ville de Lancy développe un projet de réaménagement du parc Louis-Bertrand et compte intégrer le PLQ au parc en changeant le statut du chemin du Bac pour en faire un parcours de mobilité douce.

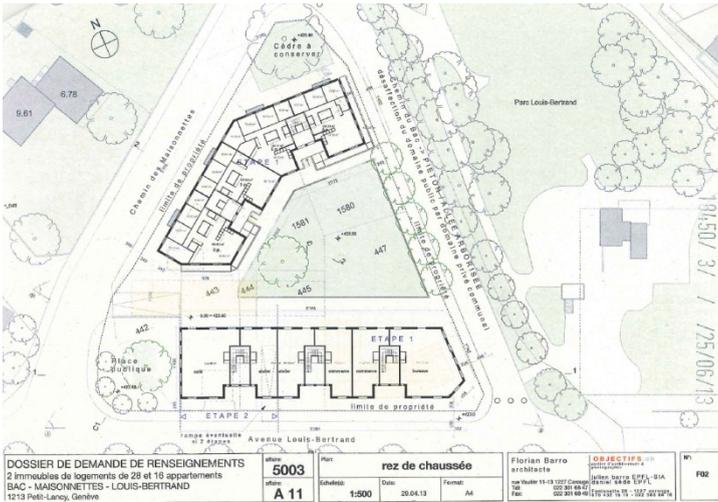


Image du projet du parc, intégrant le PLQ.

### 3. Présentation des études préliminaires

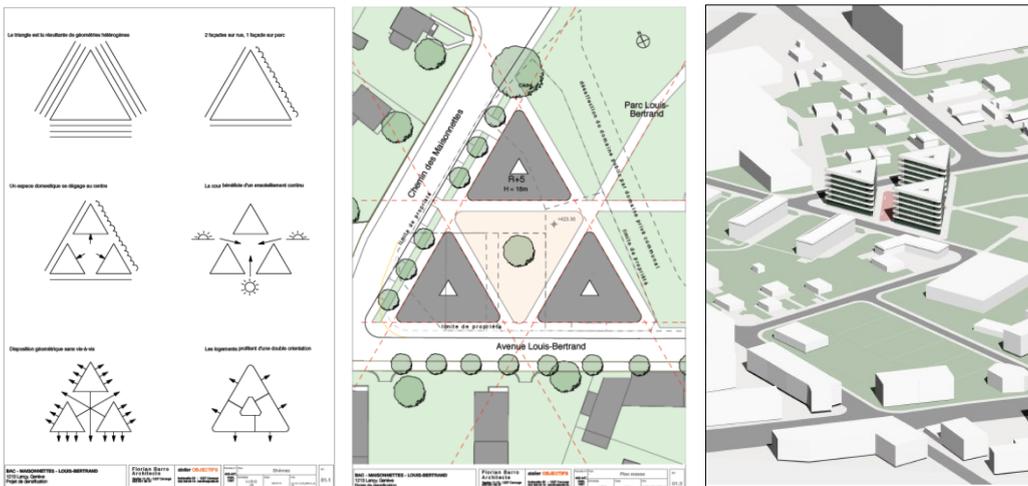
Le projet s'inscrit dans une zone de développement qui se densifie.

Suite à diverses études d'implantation et de typologie, les architectes ont déposé la DR N° 18450 plus haut citée, à laquelle le département compétent a répondu favorablement sur le principe de développement le 9 janvier 2014.



DR 18450 déposée en juin 2013.

Le département a toutefois demandé de procéder à une analyse urbaine plus large que le secteur concerné par le développement soumis dans la DR et à une densification plus importante. Le projet a donc été modifié en conséquence avec des fronts bâtis plus affirmés soulignant la géométrie des trois tissus de ce secteur, l'intégration de la rampe d'accès au parking souterrain à l'un des bâtiments et une densification supérieure.



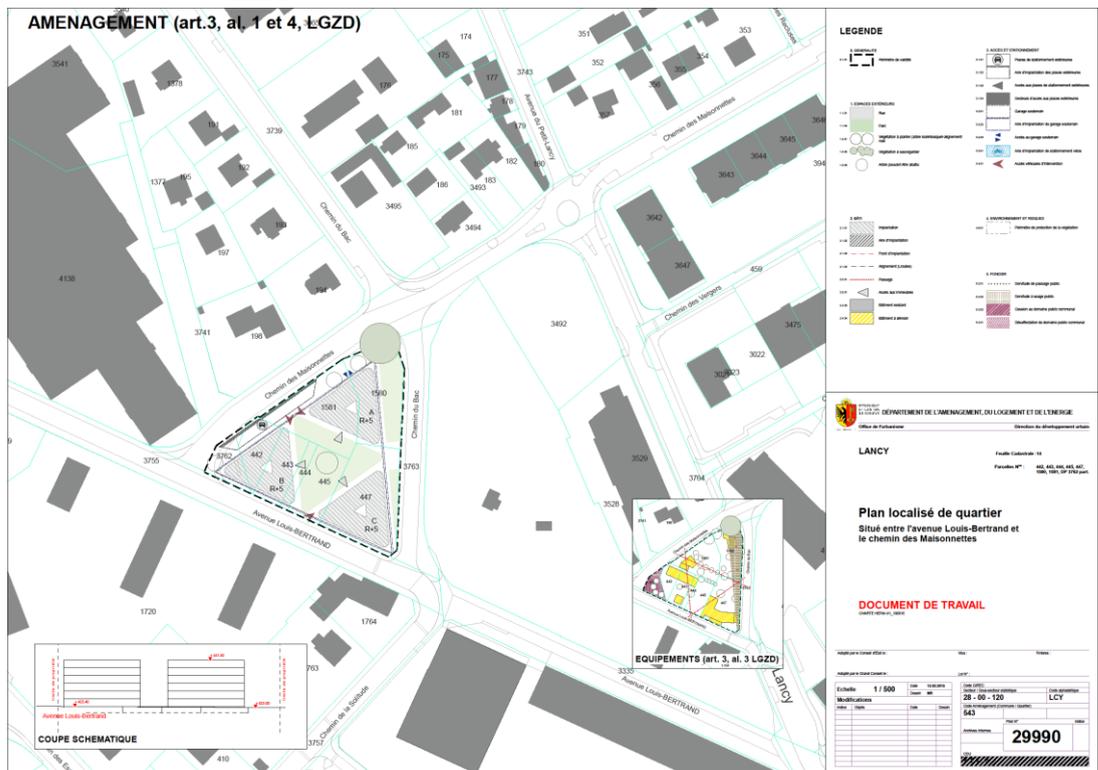
# 4. Projet

## 4.1 Le parti d'aménagement retenu

Ce projet s'inscrit dans un îlot à la géométrie particulière, qui définit un triangle équilatéral entre l'avenue Louis Bertrand, le chemin des Maissonnettes et le chemin du Bac. En effet, il se situe dans un secteur à l'encontre de trois tissus (barres perpendiculaires à la rue au sud, villas à l'ouest et parc à l'est).

Dans un soucis de qualification de l'espace rue dans ce quartier appelé à se développer, le projet propose des fronts bâtis sur les rues ainsi qu'un alignement d'arbre sur le chemin des Maissonnettes pour poursuivre le dispositif végétal déjà présent en amont.

Les constructions, elles-mêmes en triangle, s'implantent à chacun des angles, assurant ainsi une définition claire de l'îlot. Chaque immeuble comporte 3 appartements par étage avec deux orientations. Cette disposition garanti ensoleillement et dégagement visuel à chacun.



## 4.2 Les principes réglementaires

### Implantation et gabarits:

- Les trois bâtiments A, B et C ont un gabarit maximum de rez + 5 étages et un parking en sous-sol accessible par une rampe située sous le bâtiment A.
- Les constructions sont implantées de manière à marquer un alignement sur rue et libèrent un espace commun libre au centre (cour) qui distribue les entrées.

L'aire d'implantation des constructions correspond aux emprises de ces éléments telles que fixées par le plan. En effet, la typo-morphologie de ce projet particulier ne permet pas de souplesse au niveau de l'implantation.

- Une construction en attique est autorisée exclusivement pour un usage commun de la toiture terrasse (accès+ salle commune, buanderie).

### Végétation:

- Conservation du cèdre, au nord du périmètre.
- Aménagement d'un espace végétalisé côté chemin du Bac en relation avec le projet de réaménagement futur du parc Louis-Bertrand.
- Aménagement d'un dispositif au centre du parking (type fosse) pour assurer un espace en pleine terre pour la plantation d'un arbre.

### Affectation:

- Les rez-de chaussée sont affectés aux commerces ou aux activités, notamment pour l'aménagement d'une structure parascolaire au rez du bâtiment C, pour l'école du Petit-Lancy.
- Les 5 étages sont destinés à des logements.
- Les toitures sont accessibles et comprennent chacune un local commun pour les habitants.

### Stationnement:

- Les ratios applicables pour le secteur IV selon RPSFP (règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés L 5 05.10) sont les suivants:

Habitants:	0.8 pl./100 m <sup>2</sup> min.
Visiteurs:	0.1pl/100 m <sup>2</sup> min.
Employés:	0.8 pl./100 m <sup>2</sup> max.
Visit.act.:	0.2 pl./100 m <sup>2</sup> max.
Vélo:	1.5 pl./100 m <sup>2</sup>
Moto:	0.2 pl./100

### Déchets:

- Un point de récupération des déchets est actuellement prévu hors du périmètre, par la commune de Lancy, dans le cadre du projet de réaménagement du parc Louis-Bertrand, à l'angle chemin du Bac et chemin des Maisonnettes.

# 5. Processus décisionnel

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

### **Opportunité:**

Cette phase a été traitée dans le cadre de l'instruction de la DR N° 18450 à la base du PLQ N°29990, à laquelle le département compétent a répondu favorablement le 9 janvier 2014.

Développement du projet et faisabilité: Une nouvelle variante de la DR précitée, reprenant les demandes formulées par le département compétent, a été présentée et validée par la commission d'urbanisme le 28 août 2015.

### **Phase de formalisation et d'adoption du PLQ:**

Sur la base des documents produits lors de la phase précédente, l'office de l'urbanisme, après information des propriétaires et de la commune, a décidé de lancer l'enquête technique du PLQ.

## 5.2 La concertation

Une séance d'information organisée conjointement entre le département et la commune de Lancy a eu lieu le 8 octobre 2015 à l'école du Petit-Lancy afin de présenter le PLQ.

Les propriétaires des parcelles du secteur concerné, les propriétaires riverains immédiats ainsi que les représentants de la commune de Lancy y ont été conviés. Dans ce cadre, aucune remarque particulière n'a été formulée à ce stade

