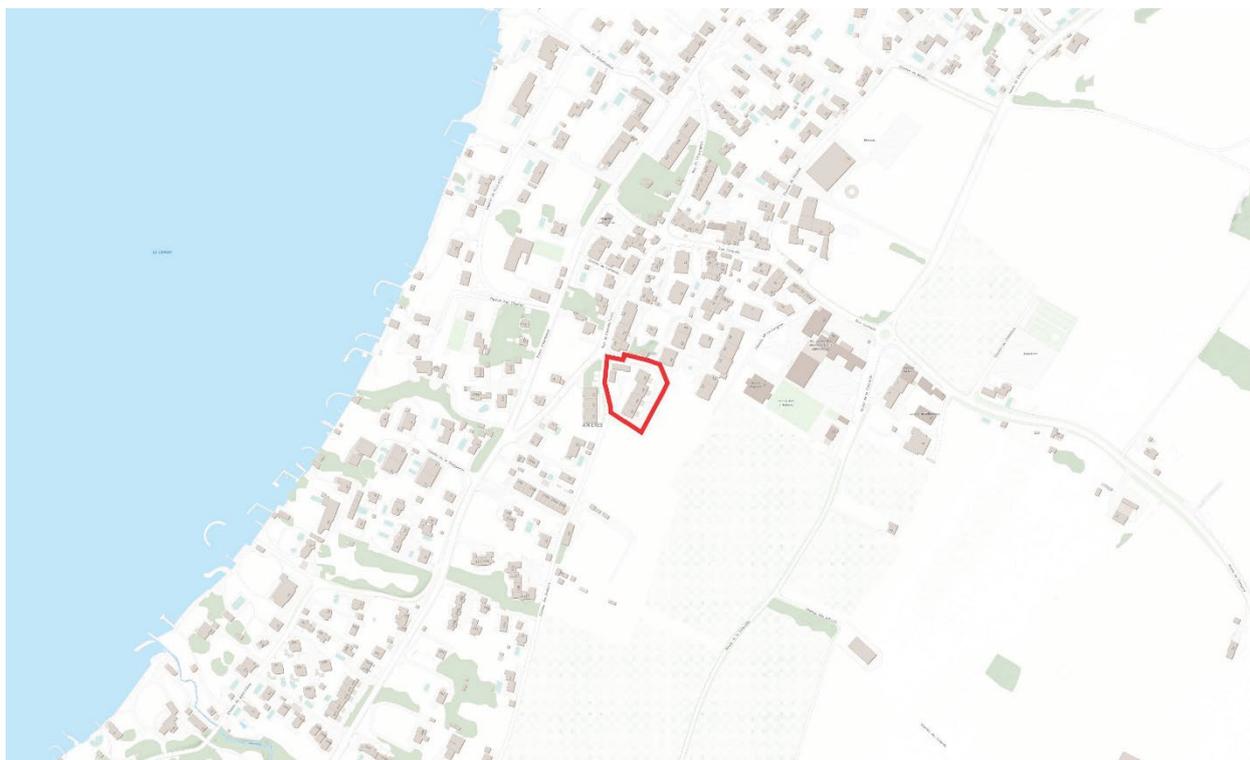


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30137

ANIÈRES

CORTENAZ



RAPPORT EXPLICATIF

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 20 NOVEMBRE 2024

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	1
2. Contexte	2
2.1 Description succincte	2
2.2 Planifications directrices.....	4
2.2.1 Planification cantonale.....	4
2.2.2 Planification communale.....	5
3. Présentation des études préalables	8
3.1 La chronologie des études	8
3.2 Le diagnostic.....	9
3.3 Les enjeux	9
3.4 Mesures de l'utilisation des sols.....	10
4. Projet	11
4.1 Le parti d'aménagement retenu	11
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement	14
4.2.1 Principes d'aménagement des espaces libres	14
4.2.2 Le stationnement	14
4.2.3 Accès pompiers	17
4.2.4 Secteur d'accès au garage souterrain.....	17
4.2.5 Règles de distances et de vue droite	17
4.3 Abrogation des documents	18
5. Processus décisionnel	19
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ	19
5.2 La concertation	20
5.2.1 Points d'attention des services dans le développement de la concertation	22

1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30137-502 se situe sur le territoire de la commune d'Anières au lieu-dit « Cortenaz » et englobe la parcelle n° 6361 et pour partie la parcelle du domaine public communal n° dp 5621.

Le dossier du PLQ N° 30137-502 se compose des documents suivants :

- **le plan** illustre graphiquement la traduction règlementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », d'un schéma de répartition des droits à bâtir, d'un tableau de répartition et localisation des droits à bâtir, et de coupes.
- **le règlement** consiste en des règles écrites qui viennent 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 de pièces règlementaires, comme le CET (concept énergétique territorial). Ce document est également opposable aux tiers.

La commune d'Anières souhaite faire évoluer son tissu urbain en proposant davantage de logements et d'activités sur son territoire. Dans cette optique de développement, la commune projette de rénover et surélever les bâtiments de logements existants sur la parcelle n° 6361 et d'y construire un bâtiment d'équipement public, pouvant accueillir des services communaux. La commune vise également la suppression des places de stationnement en surface. De ce fait, elle envisage sur la parcelle n° 6361 de construire un parking souterrain regroupant notamment les places situées dans les boxes semi-enterrés existants en surface.

Le PLQ N° 30137-502 recouvre une surface de 4'237 m² et englobe les parcelles n° 6361 et partiellement la parcelle n° dp5621 du domaine public communal. Son occupation actuelle est constituée de 4 immeubles d'habitation de plusieurs logements (2 niveaux sur rez-de-chaussée) ainsi que de garages privés semi-enterrés (boxes) à l'angle nord-ouest.



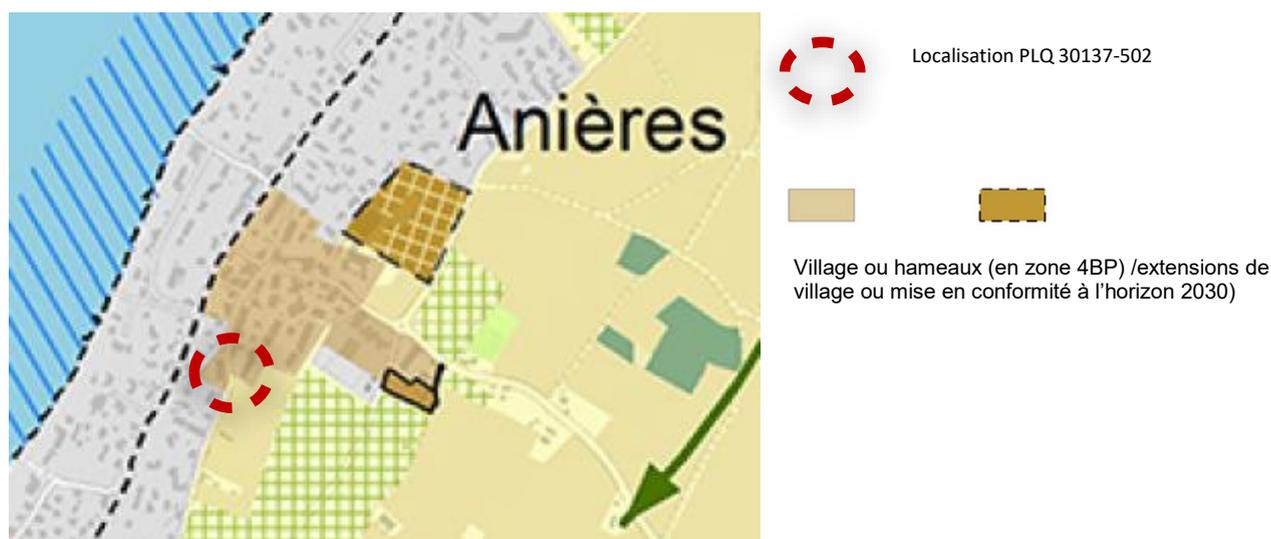
2.2 Planifications directrices

2.2.1 Planification cantonale

Le périmètre du PLQ N° 30137-502 se situe en zone de développement 4B protégée selon la loi N° 2416 (plan N° 24688-502) adoptée le 6 avril 1962.

Le présent projet de loi 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 première 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 dans sa 1^{ère} mise à jour répertorie le périmètre en tant que village en zone 4B protégée et renvoie à la fiche A06, intitulée « Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural », laquelle prévoit pour ce périmètre un indice de densité (ci-après ID) minimal de 0.8, ce qui correspond, à l'échelle de quartier, à un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) minimum de 0.6.

Les objectifs de cette fiche sont de permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural, dans le respect de leur identité historique, architecturale et spatiale, en utilisant de façon optimale la zone à bâtir.

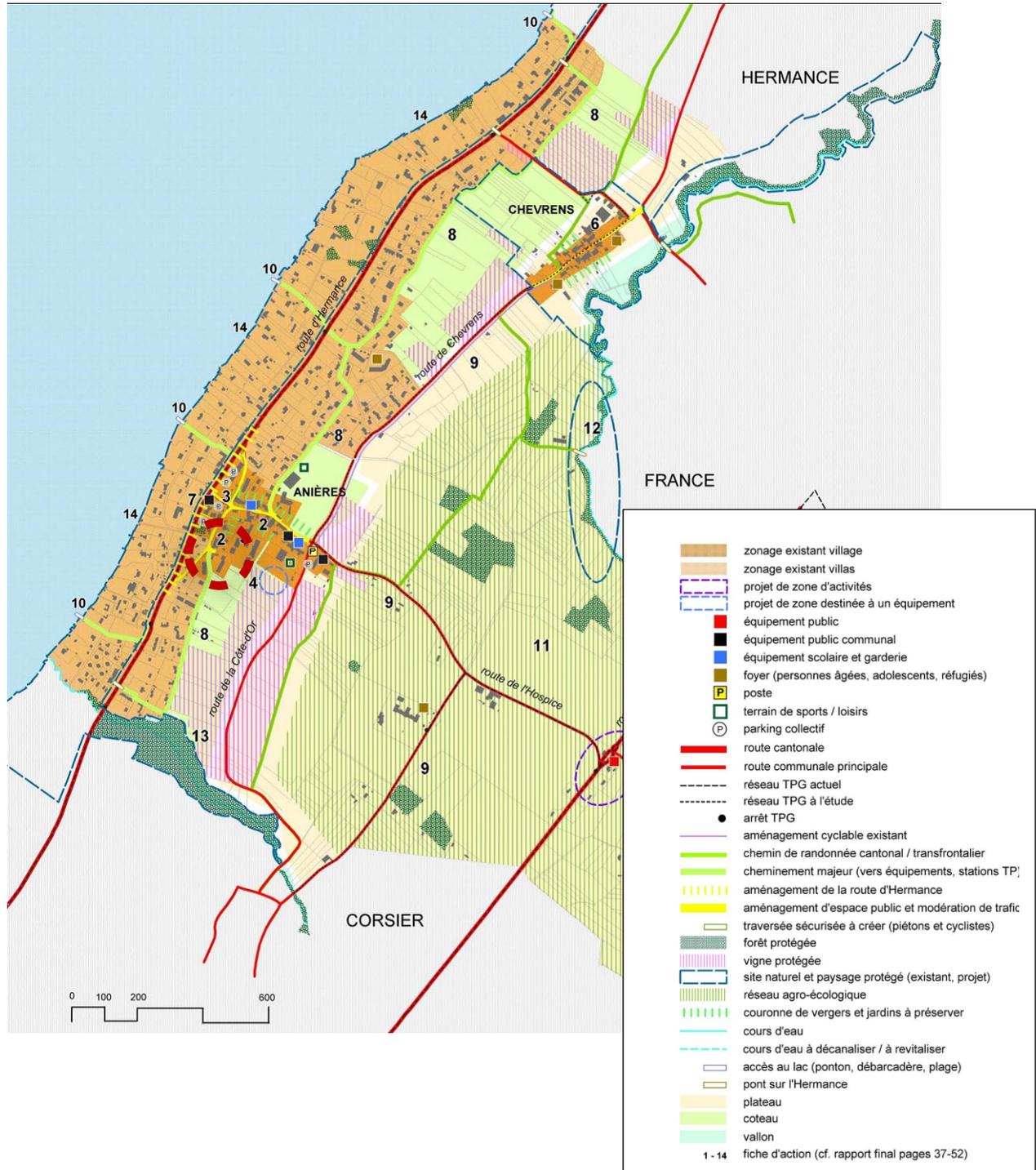


Source : SITG, Plan directeur cantonal 2030, 1^{ère} mise à jour

2.2.2 Planification communale

Le Plan directeur communal (PDCom) d'Anières a été adopté par le Conseil municipal le 5 décembre 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 7 février 2007. Il contient les éléments clés du développement d'Anières.

Dans son image directrice, le PDCom identifie le secteur du PLQ N° 30137-502 comme faisant partie du village existant.



Extrait du PDCom 2006 - Image directrice

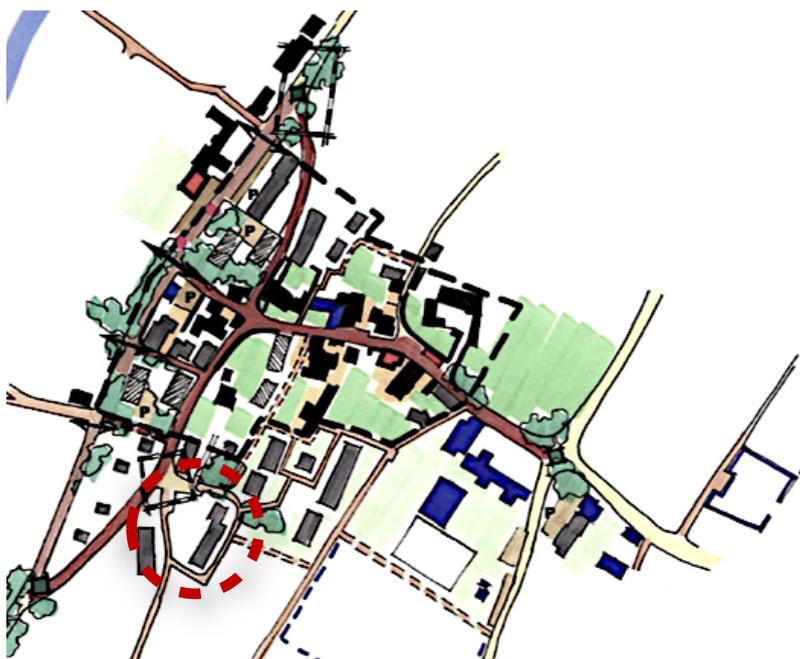
Le PDCOM de 2006 prévoit un aménagement du carrefour au nord du PLQ N° 30137-502.

Les objectifs sont notamment de (fiche d'action n° 3) :

- maîtriser les constructions nouvelles
- développer une architecture et des volumes bâtis en harmonie avec l'environnement proche



Localisation PLQ N° 30137-502



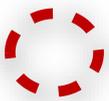
Extrait du PDCOM 2006

Plan « gérer les bâtiments dans la zone 4B protégée du village »

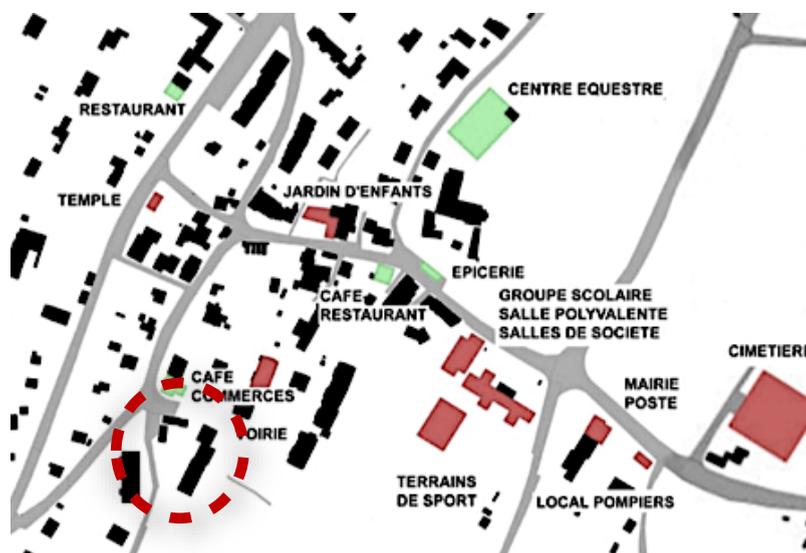
Le PDCOM recense les équipements et activités du centre du village.

Les objectifs sont notamment de (fiche d'action n° 4) :

- renforcer les équipements dans le village
- prévoir l'extension de la voirie



Localisation PLQ N° 30137-502

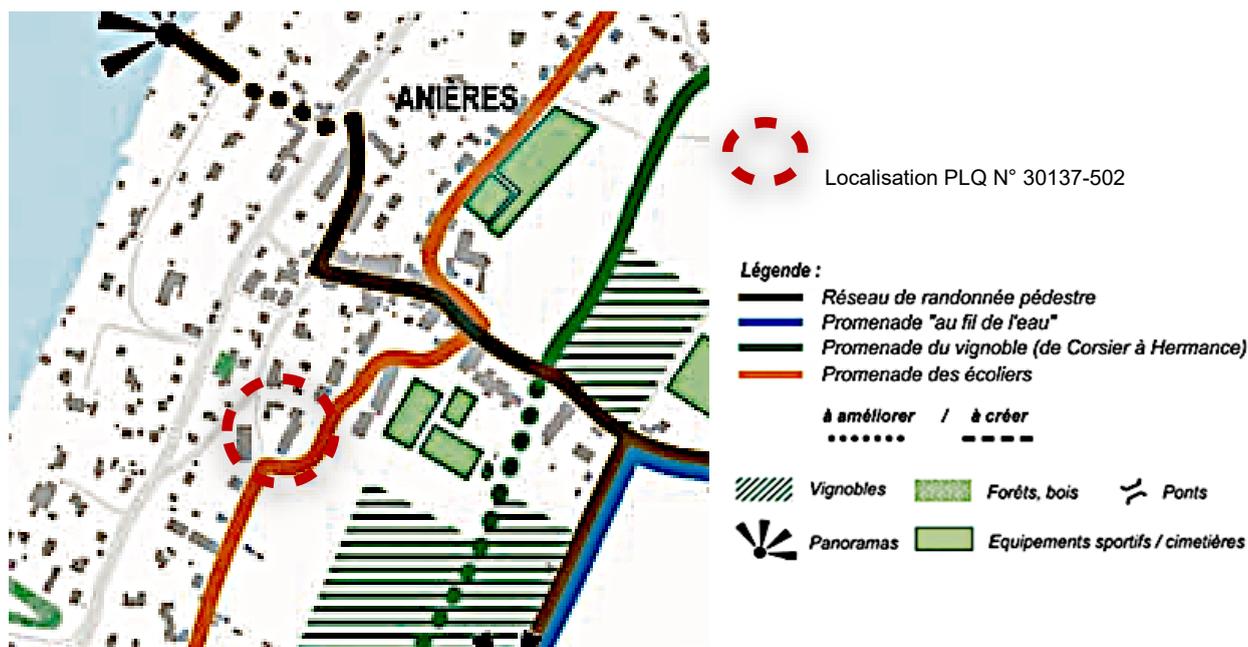


Extrait du PDCOM 2006

Plan « gérer et planifier le développement des équipements communaux et intercommunaux »

Le PDCom de 2006 propose également d'élaborer un plan directeur des chemins pour piétons afin de permettre la planification du développement des circulations piétonnes et cyclistes (fiche d'action n° 6).

Le Plan directeur des chemins pour piétons (PDCP) de la commune d'Anières a été adopté par le Conseil municipal le 29 septembre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 11 novembre 2009. Il vient en complément du PDCom. Dans son plan des promenades d'Anières, le PDCP prévoit qu'une nouvelle promenade appelée Promenade des écoliers, chemin que les élèves pourraient emprunter tous les jours, moyennant quelques aménagements, pour se rendre à l'école, soit valorisée dans les projets à court terme.



Extrait du plan des promenades et temps de parcours des piétons du PDCP 2009 (N° 29175)

Les autorités d'Anières sont confrontées à des évolutions importantes et des projets d'envergure qui sont susceptibles de modifier le fonctionnement du village. C'est pourquoi le PDCom est en cours de révision, un masterplan daté de 2017 ayant été élaboré préalablement à cette révision. Le PDCom révisé actualisera les thèmes qui ont évolué depuis, en lien avec les évolutions récentes (environnementales comme légales), les analyses du PDCom de 2006 restant valable pour la plupart.

S'agissant de la promenade des écoliers, le PDCom révisé devrait reprendre le cheminement proposé par le masterplan de 2017, qui le faisait passer par le carrefour au nord du périmètre du PLQ N° 30137-502.

Le PLQ N° 30137-502 est donc conforme aux objectifs tant du PDCom de 2006 que du futur PDCom.

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

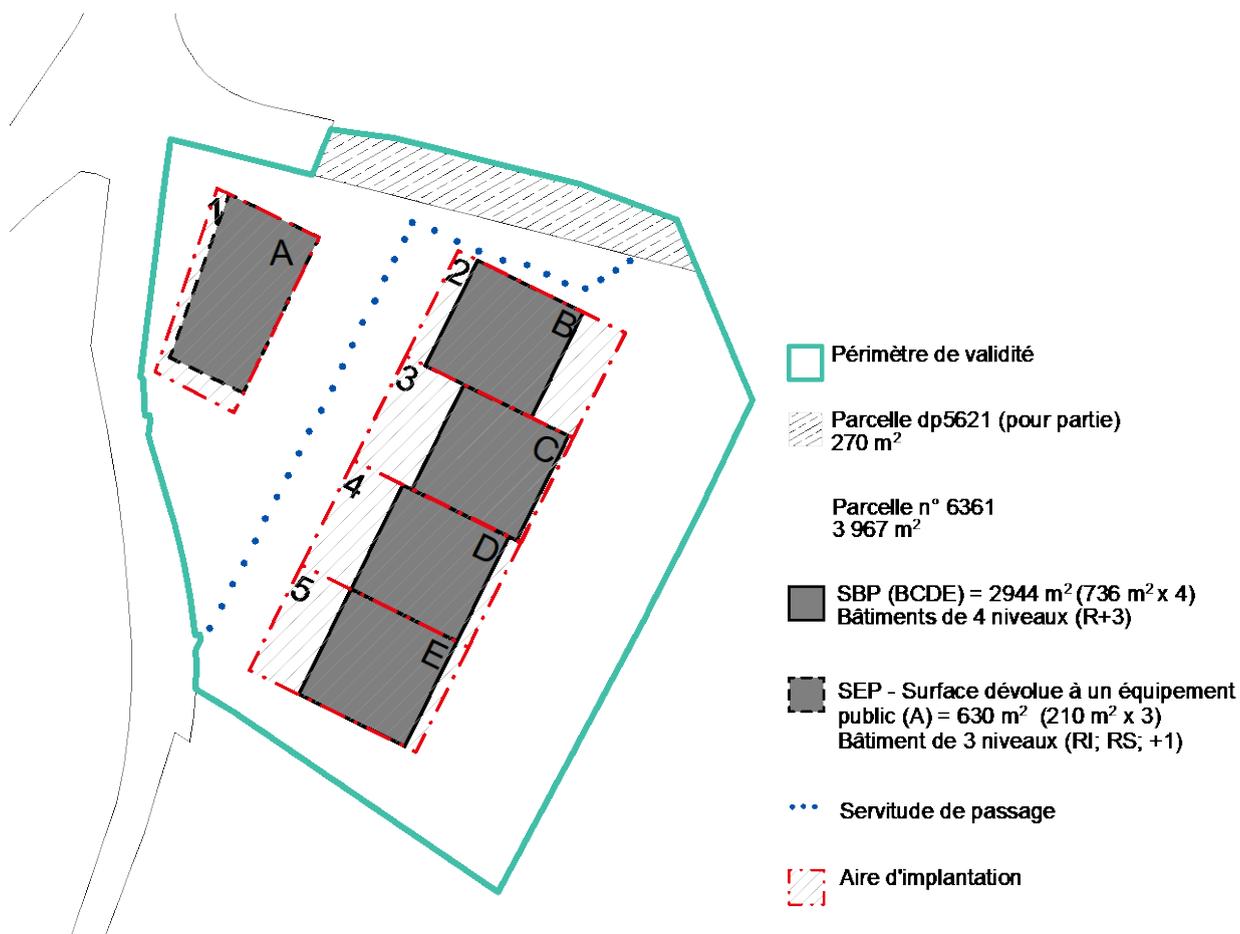
3.1 La chronologie des études

La commune d'Anières souhaite rénover et surélever les immeubles de logements existants sur la parcelle n° 6361, ainsi que construire un bâtiment d'équipement public et réaliser un parking souterrain sur ce même terrain.

Un plan localisé de quartier (PLQ N° 28119) datant de 1990 est en force notamment sur la parcelle concernée (ancienne parcelle n° 5074). Ce PLQ N° 28119 prévoit, sur la parcelle n° 5074 (actuelle parcelle n° 6361), le maintien dans leur gabarit et leur affectation des 4 immeubles susmentionnés et des garages privés semi-enterrés existants (boxes) ainsi que la réalisation sur la parcelle n° 5606 de plusieurs bâtiments d'habitations et d'un parking souterrain, qui ont été réalisés.

Un nouveau PLQ N° 30137-502 a été élaboré sur le périmètre englobant la parcelle n° 6361 et pour partie la parcelle n° dp5621, pour permettre à la commune de répondre aux besoins actuels de la vie communale.

Ce PLQ N° 30137-502 modifie et abroge partiellement le PLQ N° 28119.



3.2 Le diagnostic

> La route d'Hermance, route de transit située à 100 mètres du périmètre, est un axe soumis à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (OPAM).

Cependant, en raison du faible trafic de transport de matière dangereuse sur cet axe et d'une densité de population moindre de part et d'autre de la route, la route d'Hermance ne dispose pas d'un périmètre de consultation OPAM à l'égard des établissements sensibles.

Le périmètre du PLQ N° 30137-502 n'est donc pas situé dans le périmètre de consultation de 100 mètres de la route d'Hermance.

> Les évacuations des eaux claires et usées des bâtiments de logements existants se raccordent sur le réseau secondaire situé sous le chemin des Avallons.

> Les bâtiments de logements existants sont équipés de câbles en cuivre pour le réseau téléphone (1968).

> Le périmètre est accessible selon les divers modes de transport suivants :

- individuel;
- public;
- cycle;
- piéton.

> La parcelle n° 6361 est privée et appartient à la commune d'Anières et la parcelle dp n° 5621 est du domaine public communal.

3.3 Les enjeux

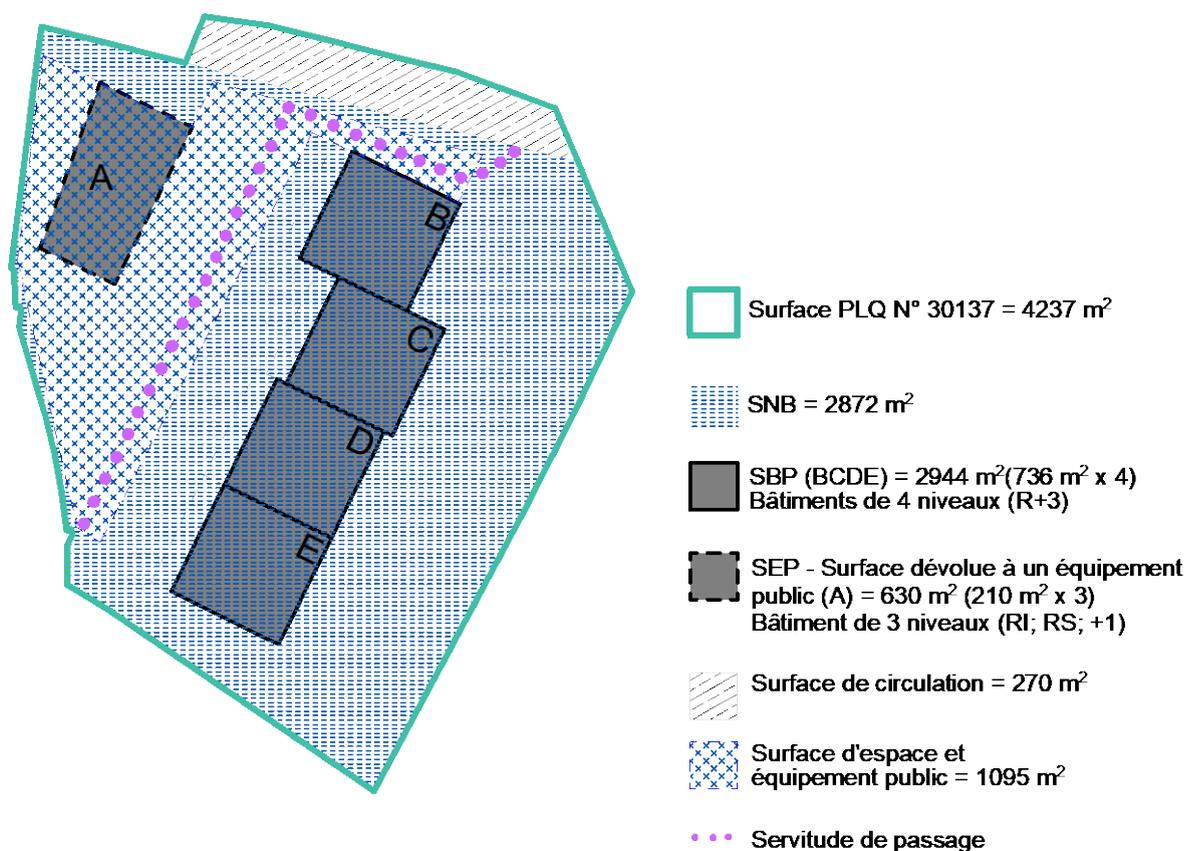
L'objectif de l'élaboration de ce PLQ est de permettre à la commune d'Anières de développer son tissu urbain selon ses besoins actuels, notamment en termes de logements et d'équipements publics. C'est la raison pour laquelle la commune a décidé de modifier et d'abroger partiellement le PLQ N° 28119 datant de 1990, comprenant notamment la parcelle n° 5074 (actuelle parcelle n° 6361).

Le cheminement de la promenade des écoliers répertoriée dans le Plan directeur des chemins pour piétons d'Anières doit être intégré à ce PLQ N° 30137-502 afin de valoriser le réseau de chemins piétonniers de la commune.

Une aire d'implantation d'un garage souterrain sur la parcelle n° 6361 doit pouvoir laisser la possibilité à la commune d'Anières de répondre aux besoins de stationnement des nouveaux logements et du bâtiment d'équipement public.

3.4 Mesures de l'utilisation des sols

SBP totale (m ²)	SNB (m ²)	Surface espace public et équipement public (m ²)	Surface de circulation (m ²)	Surface dévolue à un équipement public (m ²)	Surface PLQ (m ²)	IUS	ID
2944.0	2872.0	1069.0	270.0	630.0	4237.0	0.69	0.98



4. PROJET

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement retenu prévoit :

- Une aire d'implantation (aire d'implantation 1) pour le bâtiment (A) destiné à de l'équipement public communal, pouvant accueillir des services communaux. Le bâtiment A sera positionné à l'angle nord-ouest de la parcelle n° 6361. Sa position a pour but de redéfinir le chemin des Avallons et de ne pas faire face aux habitations sises sur la parcelle voisine n° 6027. Le bâtiment A, en raison de sa position, créera un vis-à-vis ainsi qu'un échange avec les activités tertiaires du bâtiment au 10 rue de l'Ancien-Lavoir (parcelle voisine n° 5028).
- Une aire d'implantation pour chaque immeuble de logements existants à l'est du périmètre (aires d'implantation 2, 3, 4 et 5) et qui seront rénovés et surélevés, l'affectation restant inchangée (bâtiments B, C, D et E).

Le vide d'étage actuel de ces immeubles est de 2,70 m. ce qui permet d'ajouter un étage supplémentaire tout en respectant les gabarits de la 4^{ème} zone B.

Une aire d'implantation plus large que l'implantation existante est prévue afin de permettre le cas échéant, dans un futur, de démolir et reconstruire ces bâtiments en modifiant leur implantation, les SBP fixées et l'affectation prévue dans le PLQ N° 30137-502 restant identiques.

- Un lieu de rencontre (l'esplanade créée)

L'espace entre les bâtiments de logements B, C, D et E et le bâtiment A est prévu comme une place délimitée et animée par les activités liées au bâtiment A et par les entrées principales des logements. Cette place sera réservée aux piétons et à la mobilité douce. Elle sera équipée de mobilier urbain, de deux emplacements couverts pour les vélos à proximité du cheminement piéton et cycle. Elle sera dotée d'un traitement de sol minéral avec des aménagements plantés.

Un gazon extensif et une prairie fleurie extensive Genève et quelques arbustes seront plantés sur une partie de la dalle du garage souterrain au sud du bâtiment A ainsi qu'à l'arrière des bâtiments B, C, D et E.

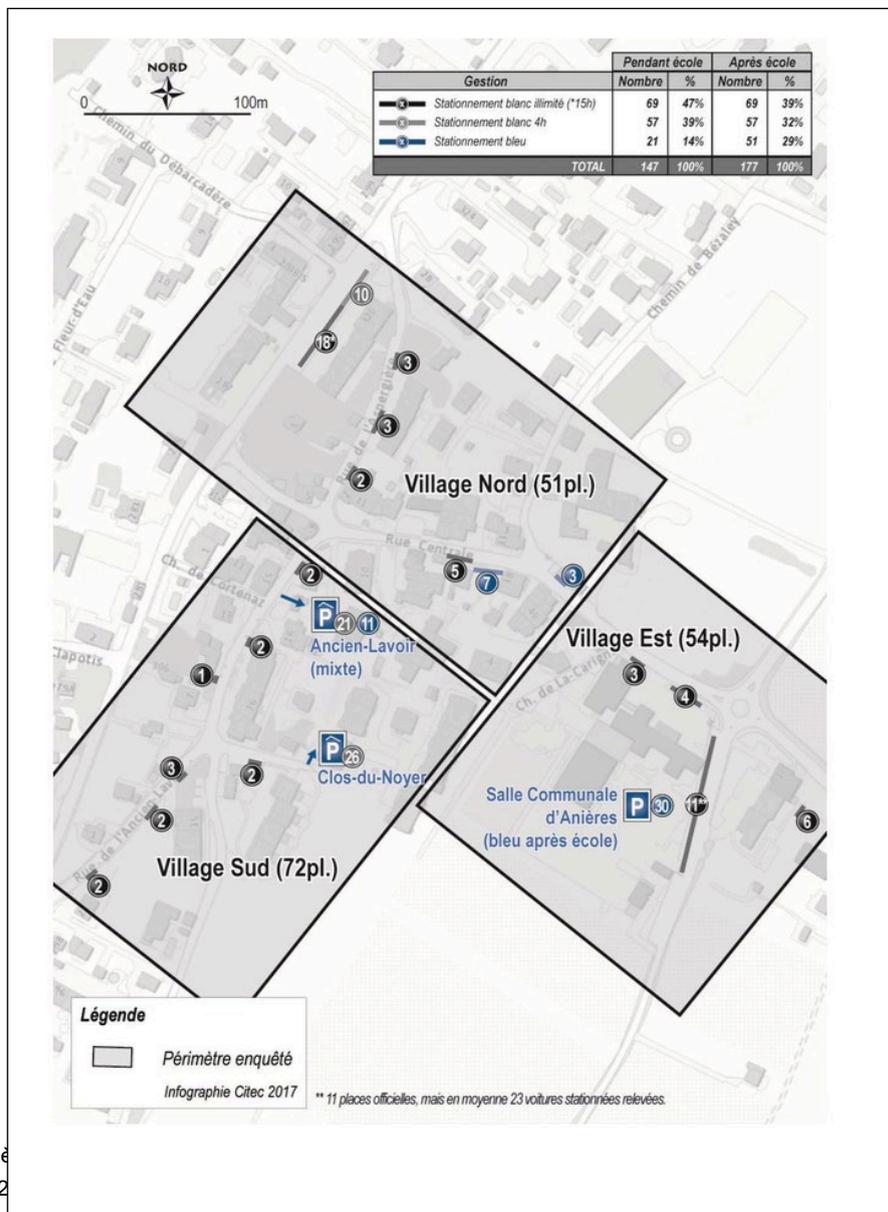
Il sera prévu également au sud-est (à proximité de la parcelle n° 6288) trois arbres majeurs alignés, soit un noyer (*Juglans regia*) qui marque l'extrémité sud de l'alignement et au centre de l'alignement deux arbres fastigiés (*Platanus x acerifolia tremonia*).

- Un garage souterrain

La commune d'Anières a pour objectif de créer un parking enterré sur la parcelle n° 6361 afin de répondre à la demande supplémentaire de places de parking liée à la surélévation des bâtiments de logements existants et à la réalisation d'un nouveau bâtiment d'équipement public.

L'aire d'implantation du garage souterrain se situe sous la place. Elle ne s'étend pas jusqu'au chemin des Avallons afin de permettre un éventuel élargissement de ce dernier en fonction du développement de la mobilité sur la commune d'Anières.

Le parking souterrain contiendra 10 boxes de stationnement visant à remplacer les 10 boxes semi-enterrés existants ainsi que 13 cases de stationnement destinées aux habitants et à leurs visiteurs, ainsi qu'aux utilisateurs du bâtiment d'équipement public.



Source : « Anières
 3 septembre 2024

« Stationnement » -

4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

4.2.1 Principes d'aménagement des espaces libres

L'esplanade sera composée d'aménagements plantés ainsi que d'un espace végétal sur dalle dans lequel un large chemin permettra la circulation à pied et à vélo. Il y est prévu l'accès aux logements, des emplacements de stationnement vélos, un cheminement piéton et vélo emprunté par les écoliers, un mobilier urbain adéquat et un espace libre en lien avec le bâtiment d'équipement public.

Les espaces au-devant des façades sud-est des bâtiments B, C, D et E seront des espaces de plantation en pleine terre, tout comme les jardins et les plantages (espaces communautaires) destinés aux habitants.

Des nichoirs à martinets noirs, à hirondelles et/ou à chauves-souris seront implantés sur les façades des bâtiments les plus adéquates (au niveau de l'emplacement de ces nichoirs, la hauteur doit être égale ou supérieure à 10 mètres).

4.2.2 Le stationnement

Afin de répondre à la surélévation des immeubles et à la réalisation d'un bâtiment d'équipement public, le PLQ N° 30137-502 prévoit de réaliser un parking souterrain.

En ce qui concerne les bâtiments de logements existants dans le périmètre du PLQ N° 30137-502, le PLQ N° 28119 réserve 48 places, soit 2 places de stationnement (habitants + visiteurs) pour chaque logement (24 logements) dans le garage souterrain « Clos-les-Noyers » (garage souterrain situé en dehors du périmètre du PLQ N° 30137-502). Ces 48 places continueront de bénéficier aux 24 logements existants. Le système de mutualisation existant perdure.

Au vu de la surélévation des bâtiments de logements existants et de la réalisation d'un bâtiment d'équipement public sur la parcelle n° 6361, de nouvelles places doivent être créées.

Le PLQ N° 30137-502 prévoit donc 23 nouvelles places pour les logements, dont 10 boxes remplaçant ceux existants semi-enterrés, 6 places habitants et 3 places visiteurs ainsi que 4 nouvelles places liées à l'équipement public dans le nouveau parking souterrain créé sur la parcelle n° 6361. 2 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR) sont prévues dans le nouveau parking souterrain.

Ces places de stationnement à usage des habitants et de leurs visiteurs ainsi que des utilisateurs de l'équipement public se situent en souterrain.

L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic. Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et les utilisateurs de l'équipement public s'appuie sur le 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 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° 30137-502 se situe dans le secteur « reste du canton ».

A. En matière de logements :

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

- minimum 1.3 places/100 m² SBP pour les habitants;
- minimum 0.1 place/100 m² SBP pour les visiteurs.

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 ; RACI), dans les parkings et garages collectifs de moins de 50 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés. Pour le logement, elles sont incluses dans les places réservées à cette fin (article 7, alinéa 7 RPSFP).

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

- 3 places/100 m² SBP, dont environ 30% situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeuble et 30% pour les visiteurs.

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

- 0.16 place/100 m² SBP.

B. En matière d'activités :

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

Pour les activités listées à l'article 6, alinéa 3 RPSFP, les ratios de stationnement maximum pour les employés, les visiteurs ou les clients sont calculés en application de la norme VSS 640 281 du 1^{er} février 2006.

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

- minimum entre 1.6 à 2 places/100 m² SBP, dont 30% pour les visiteurs.

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

- maximum 0.35 place/100 m² SBP.

En application de l'article 9, alinéa 1 RACI, dans les parkings et garages collectifs de moins de 50 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés. Pour les activités, elles sont incluses dans les places réservées à cette fin (article 7, alinéa 7 RPSFP).

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 2'944 m² de logement au ratio de 1.3 places/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne **38 places minimum** pour les habitants des logements. Toutefois, cette surface représentant 32 logements (soit 24 logements existants et 8 nouveaux logements), le nombre de places est porté à **64 places** pour les habitants. Sur ces 64 places, 48 places sont déjà existantes hors périmètre du PLQ, dans le parking Clos-les-Noyers. Le nombre de places à réaliser est donc de **16 places** correspondant à 6 nouvelles places et 10 boxes existants remplacés dans le parking souterrain projeté.

1.2/ Pour les visiteurs des logements :

- La surface de 2'944 m² de logement au ratio de 0.1 place/100 m² de SBP logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne **3 places minimum** pour les visiteurs des logements.

Soit un total de **16 places habitants des logements** et **3 places visiteurs des logements**.

1.3/ Pour les utilisateurs de l'équipement public :

- L'offre en stationnement de la surface d'équipement public pouvant accueillir des services communaux peut être définie selon la norme VSS 640 281 du 1^{er} février 2006 (article 6, alinéa 3 RPSFP). Cependant la norme n'indique pas clairement le nombre de case de stationnement pour un équipement public.

Etant donné:

- Qu'il n'y a pas de référence exacte pour des services communaux,
- Que la seule donnée tangible correspond à la surface de plancher du bâtiment et que le parking public Clos-les-Noyers est situé à proximité,

L'offre nécessaire en case de stationnement donne **4 places maximum**, pour les utilisateurs de l'équipement public soit 1 place/200 m² SBP.

1.4/ Places pour les personnes handicapées

1.4.1 Pour les logements :

- En application de l'article 9, alinéa 1 RACI, dans les parkings et garages collectifs de moins de 50 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés. Le PLQ prévoyant 19 places pour les logements, il faut prévoir 1 place de stationnement pour les personnes handicapées, incluse dans les places réservées à cette fin (article 7, alinéa 7 RPSFP).

1.4.2 Pour l'équipement public

- En application de l'article 9, alinéa 1 RACI, dans les parkings et garages collectifs de moins de 50 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés. Le PLQ prévoyant 4 places pour l'équipement public, il faut prévoir 1 place de stationnement pour les personnes handicapées, incluse dans les places réservées à cette fin (article 7, alinéa 7 RPSFP).

Soit un total de 2 places pour les personnes handicapées.

D. Places de stationnement vélos

2.1/ Pour les logements :

- La surface de 2'944 m² de logements au ratio de 3 places/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP) donne **88 places** pour les logements.

2.2/ Pour l'équipement public :

- La surface de 630 m² d'activités au ratio de 1.6 places/100 m² SBP (article 6, alinéa 7 RPSFP) donne **10 places minimum**.

Soit un total de **98 places vélos**, dont 30 % en surface pour les visiteurs.

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

3.1/ Pour les logements :

- La surface de 2'944 m² de logement au ratio de 0.16 place/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 7 RPSFP) donne **5 places** pour les logements.

3.2/ Pour l'équipement public :

- La surface de 630 m² d'activités au ratio de 0.35 place/100 m² de SBP (article 6, alinéa 6 RPSFP) donne **2 places maximum**.

Soit un total de **7 places 2RM**, dont environ 50% en surface.

4.2.3 Accès pompiers

L'accès pompiers existant sera maintenu pour les logements (bâtiment B, C, D et E). Cet accès doit se faire exclusivement par la façade sud-est des immeubles puisque les immeubles sont traversants.

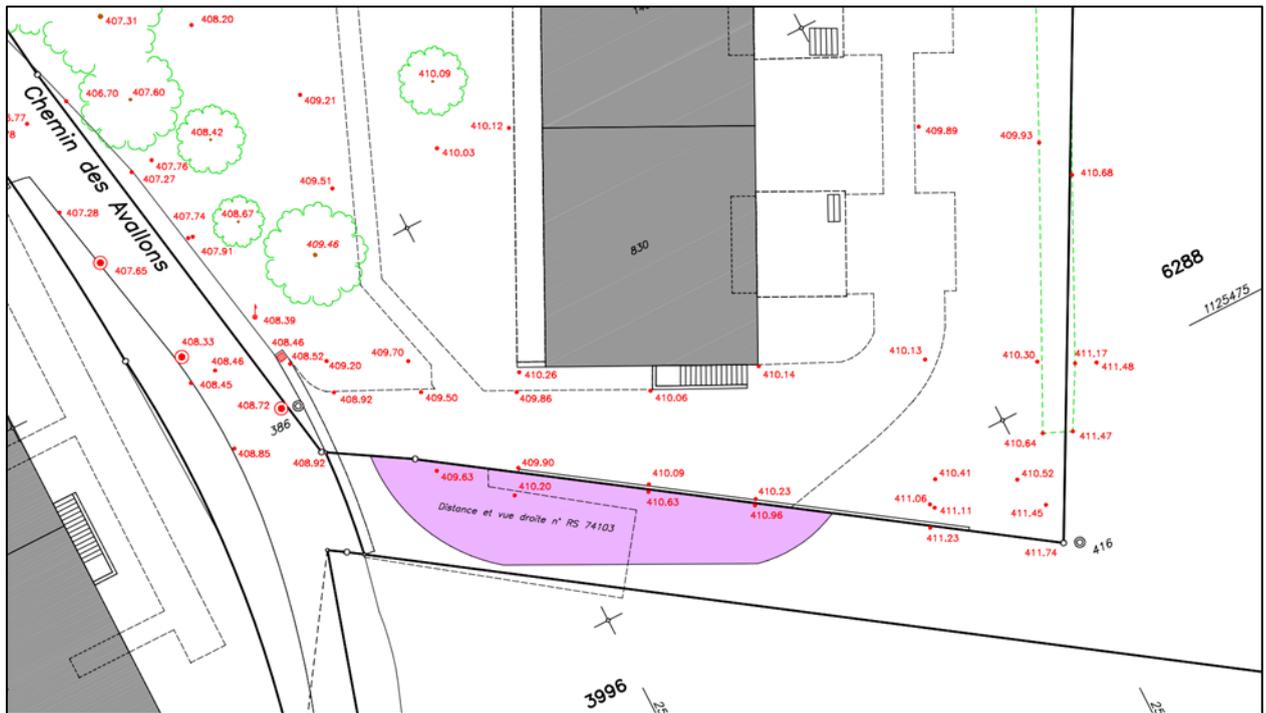
L'accès pompiers pour le bâtiment A s'effectuera depuis le chemin des Avallons.

4.2.4 Secteur d'accès au garage souterrain

Le PLQ N° 30137-502 est muni d'un secteur d'accès au garage souterrain situé sur le bien-fonds n° 6361 et débouchant sur la parcelle du domaine public communal n° dp5621. Ce secteur d'accès laisse la possibilité de positionner au mieux l'entrée du garage souterrain après une étude de détail. L'accès au garage s'effectue depuis le même chemin que l'accès au garage souterrain existant Clos-les-Noyers sur la parcelle voisine n° 5601, compris dans le périmètre du PLQ N° 28119 que le présent PLQ modifie et abroge pour partie.

4.2.5 Règles de distances et de vue droite

Il existe une servitude de distance et vue droite, n° RS 74103 sur la parcelle n° 6288 au profit de la parcelle n° 6361. Cette servitude permet de déroger aux règles de distances et vues droites indiquées dans la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) pour le bâtiment E. Cette servitude est inscrite au registre foncier.



Extrait du plan topographique de la parcelle n° 6361 indiquant la servitude n° RS 74103 sur la parcelle n° 6288.

4.3 Abrogation des documents

Le PLQ N° 30137-502 modifie et abroge partiellement le PLQ N° 28119 adopté par le Conseil d'Etat le 27 juin 1990.

5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

L'opportunité d'effectuer ce PLQ s'est manifestée dès que la commune d'Anières a projeté d'offrir plus d'équipements publics et de logements sur la commune.

Le projet urbain a été défini sur les bases des besoins de la commune et de l'aménagement urbain d'Anières.

La traduction règlementaire a permis de définir plus spécifiquement le projet urbain. L'élaboration des documents du PLQ a été effectuée avec la volonté d'améliorer la vie villageoise à Anières.

Le projet s'est constitué par étapes en assimilant les différents avis et directives des services cités ci-dessous ;

- Office de l'Urbanisme (OU)
- Commission de l'urbanisme (CU)
- Service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA)
- Police du feu
- Office cantonal des transports (OCT)
- Office cantonal de l'eau (OCEau)
- Commission de l'urbanisme (CU)
- Direction juridique (DJ)
- Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN)

5.2 La concertation

Selon la volonté de la commune d'Anières d'offrir plus d'équipements publics et de logements sur la commune, celle-ci a réalisé dans un premier temps une étude de développement dans la zone de développement 4B protégée, qui englobe plus particulièrement le cœur du village d'Anières. Cette étude a mis en évidence que la parcelle n° 5074 (actuelle parcelle n° 6361) comporte des immeubles existants qui pourraient être rénovés, mais également surélevés et complétés avec un parking souterrain et des équipements publics.

A la suite de cette étude, un mandat d'architecte a été octroyé par la commune d'Anières afin de réaliser un projet sur la base de l'étude de faisabilité et de permettre la concrétisation de celui-ci.

Ce PLQ est une initiative de la commune d'Anières et est porté par celle-ci puisqu'elle rénove les immeubles de logement de la parcelle précitée, et souhaite surélever ces mêmes immeubles, réaliser un équipement public et construire un parking souterrain afin de répondre aux besoins communaux. De plus, ce projet s'inscrit dans le PDCom actuel et futur de la commune d'Anières, dans son Plan directeur des chemins pour piétons et répond également aux besoins actuels de la vie communale.

Le développement du périmètre du présent PLQ N° 30137-502 a fait l'objet de nombreux échanges entre les différents services cantonaux concernés et la commune. Plusieurs échanges ont eu lieu, au cours desquels le projet a été réajusté en fonction des différentes remarques et avis des protagonistes.

Le présent PLQ N° 30137-502 a fait l'objet d'une communication publique le 29 juin 2021 afin d'informer les habitants concernés, les voisins du périmètre et les associations de quartiers.

La présentation du PLQ a entraîné des remarques à la fois sur les usages actuels et sur les aménagements prévus.

Une première remarque générale concerne **le chemin des Avallons et le carrefour** :

- Les habitants souhaiteraient que le chemin des Avallons soit amélioré. Les usagers souhaiteraient que ce chemin soit plus large. De plus, ils trouvent le carrefour très dangereux et souhaiteraient également qu'il soit amélioré.

La question du chemin des Avallons a été longuement étudiée dans le cadre du PDCom. La proposition est en effet de le sécuriser, mais (et même si c'est contre-intuitif) cela se fera en réduisant la largeur de la bande de roulement (pour ralentir automatiquement les véhicules) et non en l'élargissant, ce qui induirait une accélération spontanée. D'autre part, le fait de reporter le trafic sur le chemin qui longe l'école et les espaces de jeux pour enfants (chemin de La-Carignan) préservera certes des nuisances des immeubles concernés par le PLQ, mais cette solution ne va pas dans le sens de l'intérêt collectif, ne faisant que reporter les nuisances ailleurs.

L'opération de rénovation des logements est globalement appréciée, en particulier en ce qui concerne les points suivants :

- L'augmentation de la surface habitable des logements.
- Les aménagements intérieurs bien pensés.
- Les matériaux et couleur en adéquation avec l'esprit « campagne ».

Les espaces libres sont aussi également globalement appréciés, en particulier la volonté de les embellir. Ils sont perçus comme étant « bien pensés », même si les participants attendent néanmoins « le résultat final ».

Quelques points particuliers sont mis en avant :

- Un espace barbecue serait apprécié par les habitants.
- L'accès à certains équipements pour les visiteurs mériterait d'être précisé, en particulier les tables, les bancs et les jeux.
- La répartition entre sous-espaces privés et publics pose encore visiblement question, sans que des propositions concrètes aient été vraiment faites par écrit ou par oral.

Les espaces semi-privés à l'arrière des bâtiments B, C, D et E (côté Salève) ont fait l'objet de remarques particulières :

- Certains habitants du quartier (ne résidant pas au chemin des Avallons) se demandent s'ils pourraient aussi utiliser ces espaces, notamment pour accéder à l'espace de jeux pour enfants. Au contraire de certains habitants des immeubles qui ne souhaitent pas que les deux espaces (espaces semi-privés des bâtiments B, C, D et E et l'espace extérieur du Clos-les-Noyers) puissent communiquer.
- La demande est exprimée par certains de garder au maximum la végétation existante, notamment les deux sapins plantés à proximité de l'allée 50.

La place publique entre les bâtiments B, C, D, E et le bâtiment A :

- Certains habitants du quartier demandent que les arbres plantés au niveau de cette place soient petits pour ne pas être privés de la vue sur le lac.

Une personne du service technique communal a souligné l'importance du choix du revêtement de sol des espaces publics de la future place entre le bâtiment A et les bâtiments B, C, D et E.

Le PDCom a mis en évidence l'importance de la perméabilité des sols, ainsi que l'impact de leurs couleurs et l'ombrage sur les îlots de chaleur. Autant l'aspect de l'entretien sera pris en compte lors de la conception d'exécution, autant leur entretien devra probablement évoluer (comme pour les herbes dans les joints qui sont favorables face à l'évolution climatique).

Le bâtiment A pour les activités communales a entraîné des réactions contradictoires (par oral et par écrit) :

- Certaines personnes sont ravies du programme pour ce bâtiment, notamment avec les salles polyvalentes destinées aux associations et habitants qui manquent actuellement sur la commune d'Anières. Ce programme répond visiblement à un besoin.
- Mais d'autres personnes (voire parfois les mêmes) craignent sa volumétrie qui leur paraît trop grande et pas en harmonie avec les autres bâtiments villageois.
- Certains habitants des bâtiments B et C émettent des réserves sur la proximité de leurs logements avec le bâtiment A. Ils ont peur que la vue vers le lac soit cachée.
- D'autres sont contre la toiture plate du bâtiment A. Une toiture en pente et une volumétrie plus proche des bâtiments villageois leur semblent plus appropriées.

À la suite de la concertation avec les locataires, les habitants concernés, les voisins et les associations, certains souhaits ou remarques ont été pris en compte pour la mise à jour du PLQ.

En effet, pour la remarque concernant le chemin des Avallons, la commune a mis en place une étude pour optimiser les voies de circulation au centre du village ainsi qu'une requalification du carrefour.

Ensuite, les remarques sur les espaces libres ont été prises en compte et seront précisées dans la demande d'autorisation de construire future.

Enfin, à la suite des réactions contradictoires sur le bâtiment A, la commune est en train de définir plus précisément le programme. Toutefois pour la volumétrie de ce bâtiment, celle-ci sera étudiée lors de la demande d'autorisation de construire future.

5.2.1 Points d'attention des services dans le développement de la concertation

Mention des points d'attention éventuels des services vis-à-vis du développement du projet.

- Le SERMA informe que l'objectif lors de l'exécution du parking souterrain sera de minimiser les matériaux d'excavation.
- L'OCT relève que l'emprise du parking ne devrait pas se situer sur la limite de propriété afin de permettre un aménagement plus généreux de la chaussée du chemin des Avallons.
- L'OCEau informe que lors de l'élaboration du projet, le mandataire devra reprendre contact avec l'OCEau afin d'établir une stratégie d'évacuation des eaux pluviales optimale.
- L'OU informe que les 48 places de stationnement prévues dans le PLQ N° 28119 peuvent être maintenues pour le PLQ N° 30137-502 pour les bâtiments existants.
- L'OCAN informe qu'il est préférable d'avoir deux arbres majeurs de type fastigiés au sud-est de la parcelle et un arbre majeur de type noyer au sud de la parcelle ainsi qu'un arbre de 2^{ème} grandeur au sud-ouest du périmètre du PLQ.
- La CMNS a été consulté dans le cadre de l'enquête technique et celle-ci a établi un préavis en date du 11.05.2021. Elle y indique qu'elle n'est pas opposée au projet. Elle rappelle que tous projets déposés doivent répondre aux directives de la CMNS, concernant l'intégration dans le site et la mise en œuvre des matériaux traditionnels.

Le tableau ci-dessous détaille les différentes étapes dans le processus de concertation et les aspects techniques.

Phase	Date	Dispositif	Acteurs	Objectifs
Ouverture du dialogue	26/10/17	Retour sur les informations relatives au PLQ	- architect sa - MOA	Discussion sur le PLQ n° 28119 en vigueur et la possibilité de l'abroger
Consultation des services	18/01/18	Récolte d'informations	- OU - Mandataire	Ouverture du dialogue Présentation de la démarche de projet et de concertation Présentation du projet de la commune
	02/02/18	Présentation du projet Demande d'informations	- architect sa - SERMA	Ouverture du dialogue Présentation du projet de la commune Prendre connaissance des directives du service
	02/02/18	Présentation du projet Demande d'informations	- architect sa - Police du feu	Ouverture du dialogue Présentation du projet de la commune Prendre connaissance des directives du service
	02/02/18	Présentation du projet Demande d'informations	- architect sa - OCT	Ouverture du dialogue Présentation du projet de la commune Prendre connaissance des directives du service
	08/05/18	Présentation du projet Demande d'informations	- architect sa - OCEau	Ouverture du dialogue Présentation du projet de la commune Prendre connaissance des directives du service
	04/10/18	Retour sur le dossier	- architect sa - OU	Ouverture du dialogue Prendre connaissance des directives du service pour la modification du dossier
	12/03/19	Demande d'informations	- architect sa - SERMA	Ouverture du dialogue Demande de renseignements pour l'étude d'un parking souterrain à deux niveaux
	25/04/19	Demande d'informations	- OU - architect sa	Ouverture du dialogue Demande de renseignements pour un parking souterrain à deux niveaux
	03/12/19	Présentation du projet Demande d'informations	- architect sa - OCT - commune d'Anières	Ouverture du dialogue Précision sur la destination du parking souterrain inscrit dans le PLQ n° 30137-502. Discussion sur la nécessité d'avoir un parking à deux niveaux.
	14/01/20	Demande d'informations	- architect sa - commune d'Anières - Mandataire Citec	Ouverture de dialogue Discussion sur le futur parking proposé dans le PLQ N° 30137-502

Consultation des services	18/01/18	Récolte d'informations	- OU - Mandataire	Ouverture du dialogue Présentation de la démarche de projet et de concertation Présentation du projet de la commune
	28/02/20	Demande d'informations	- architect sa - OCT	Ouverture de dialogue Demande de renseignements sur l'affectation des places de parkings
	03/06/20	Récoltes d'informations	- architect sa - OU - direction juridique	Ouverture de dialogue Discussion sur l'amélioration et la mise en forme du PLQ suite aux préavis
	23/10/20	Demande d'informations	- architect sa - OCT	Ouverture de dialogue Précision sur l'affectation possible des places de parkings
	03/11/20	Récoltes d'informations	- architect sa - OU - direction juridique	Ouverture de dialogue Discussion sur l'amélioration et la mise en forme du PLQ suite aux préavis
	16/11/20	Demande d'informations	- architect sa - SERMA	Ouverture de dialogue Demande de renseignements sur la qualification de la route d'Hermance
	18/11/21	Demande d'information	- architect sa - OU - direction juridique	Ouverture de dialogue Discussion sur l'amélioration et la mise en forme du PLQ suite aux préavis
	22/01/21	Demande d'information	- architect sa - OCAN	Ouverture de dialogue Discussion sur l'amélioration et la mise en forme du PLQ suite aux préavis
	02/02/22	Récolte d'informations	- architect sa - OCAN	Ouverture de dialogue Précision sur les arbres majeurs au sud-est de la parcelle
Présentation	30/04/18	Présentation du projet	- Commission d'urbanisme communale - architect sa	Présentation du projet de PLQ dans son contexte, en cours d'élaboration
	03/05/18	Présentation du projet	- Commission d'urbanisme cantonale - architect sa	Présentation du projet de PLQ dans son contexte, en cours d'élaboration
	04/07/19	Présentation du projet dans le cadre de l'enquête technique	- architect sa - OU - Commission d'urbanisme cantonale	Ouverture du dialogue Présentation du le projet du PLQ dans son contexte et ses lignes directrices dans le cadre de l'enquête technique
	10/06/21	Présentation du projet dans le cadre de l'enquête technique	- architect sa - OU - Commission d'urbanisme cantonale	Ouverture du dialogue Présentation du projet du PLQ dans son contexte et ses lignes directrices dans le cadre de l'enquête technique suite au dernier préavis du 16.07.2019.
	29/06/21	Communication publique	- commune d'Anière - architect sa - régie - urbaniste du PDCOM - associations du quartier - riverains	Présentation du projet du PLQ dans son contexte en cours d'élaboration Concertation riverains-association-usagers

Présentation	23/06/22	Présentation du projet dans le cadre de l'enquête technique	- architecte sa - OU - Commission d'urbanisme cantonale	Ouverture du dialogue Présentation le projet du PLQ dans son contexte et ses lignes directrices dans le cadre de l'enquête technique suite au dernier préavis du 28.06.21
---------------------	----------	---	---	--

