Conseil municipal

Législature 2025-2030
Délibération D 04-2025 P
Séance du 30 septembre 2025

PROJET DE DELIBERATION

relatif au préavis du Conseil municipal sur le projet de plan localisé de quartier N° 30'131 « Arare-Dessous » sur le territoire de Plan-les-Ouates

Vu la classification en « zone de développement 4A », adoptée par le Grand Conseil via une modification de zone le 3 juin 2016, du secteur situé en contrebas du village d'Arare-Dessous, entre les routes de Bardonnex et de Saint-Julien,

vu la concertation organisée par le Canton et la Commune avec les habitants et riverains du périmètre concerné au travers d'une séance en visio-conférence (covid, décembre 2020), d'un questionnaire (janvier 2021), de trois ateliers virtuels (covid, premier trimestre 2021) et d'une séance de restitution sur la démarche (avril 2021),

vu le passage du projet devant la commission cantonale d'urbanisme ayant abouti à un préavis négatif en mars 2021, ayant permis de soumettre aux habitants en septembre 2022 un nouveau projet en lien étroit avec les demandes conjointes de la commission cantonale d'urbanisme et les propositions faites par la population,

vu l'établissement de projet de Plan Localisé de Quartier (PLQ) N° 30'131 « Arare-Dessous », dont le périmètre comprend les parcelles n^{os} 6'859, 7'223, 7'206, 7'217, 2'423, 2'424, 739 (part.) et 4'600 (part.) et qui prévoit la réalisation de 10'561 m^2 de surface brute de plancher dédiée à du logement,

vu les deux enquêtes techniques auprès des différents services de l'Etat, qui se sont déroulées respectivement du 17 octobre 2023 au 24 novembre 2023 et du 21 mars 2024 au 7 mai 2024,

vu la volonté du Conseil administratif de Plan-les-Ouates de réaliser un quartier de qualité, ayant abouti au préavis favorable sous une réserve et trois conditions le 18 octobre 2024,

vu le courrier du Département du territoire du 27 mars 2025 ouvrant l'enquête publique sur la procédure précitée, qui s'est déroulée du 3 avril au 5 mai 2025 inclusivement,

vu l'observation du Conseil administratif de Plan-les-Ouates transmise en date du 28 avril 2025 comportant 11 observations portant tant sur des éléments de détail ou sur la forme du plan,

vu les 8 observations de tiers reçues dans les délais impartis, ainsi que les réponses de l'Office de l'urbanisme y relatives,

vu le courrier du Département du territoire du 15 septembre 2025, invitant le Conseil municipal de Plan-les-Ouates à émettre son préavis sur le projet de Plan Localisé de Quartier,

vu l'exposé des motifs EM 04-2025, de septembre 2025, comprenant l'ensemble des éléments techniques et procéduraux relatifs à cette opération,

vu l'article 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (L 1 35 – LGZD),

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre r de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (B 6 05 – LAC),

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

de préaviser favorablement le projet de Plan Localisé de Quartier N° 30'131 « Arare-Dessous » sur le territoire de Plan-les-Ouates avec la réserve et les demandes suivantes :

1. Prise en compte des remarques antérieures au présent préavis

RESERVE :

Le Canton devra mettre en application par la suite les remarques faites par le Conseil administratif de la Commune lors des étapes antérieures de la procédure, comme convenu avec l'Office de l'urbanisme, notamment dans le règlement (formulations à modifier sur l'accès extérieur depuis le parking souterrain, les emplacements vélos en surface, le financement des éco-points et la clarification de la notion de « cours »), sur le plan (inscriptions à adapter sur la concordance entre les cheminements piétons dessinés et sur figuration des droits à bâtir), dans le rapport explicatif (ajouts sur les coordinations récentes et édition du plan des accès pompier) et dans le SDGEE (mention à supprimer dans l'une des annexes).

2. Circulations sur les axes adjacents et accessibilité au périmètre du PLQ

DEMANDES :

Le Conseil municipal regrette qu'aucune mention relative à l'accessibilité TIM ne soit incluse dans le rapport explicatif, et que la notice y relative n'ait pas été jointe au dossier du PLQ. Il prend acte du choix proposé par le PLQ mais formule les demandes suivantes :

2a)

Le Conseil municipal est inquiet des conséquences probables de ce choix pour la sécurité des usagers du quartier et de la route de Saint-Julien en cas de non-respect du schéma envisagé (interdiction d'accéder au parking depuis la route de Saint-Julien lors d'une provenance depuis le centre de la Commune). De manière à confirmer ce schéma, la Commune demande que la procédure d'adoption du PLQ soit accompagnée par l'établissement d'une étude d'accessibilité au périmètre (ou de son actualisation), réalisée par les Offices cantonaux. Le Conseil municipal n'envisage pas que cette démonstration soit produite et jointe au PLQ, pour éviter de retarder sa procédure, mais parallèlement.

Cette étude démontrera, à large échelle, l'absence de report de trafic sur les axes adjacents et identifiera les solutions adéquates à mettre en place en amont de la livraison des constructions, traitant notamment du réaménagement de la route de Saint-Julien avec l'inclusion d'une éventuelle présélection (tourné-à-gauche) sur cet axe, des modifications de carrefours ou de régulations envisagées à proximité et des mesures à prendre pour éviter toute mise en danger (marquages, bandes, interdictions, etc.) des utilisateurs.

2b)

Dans certaines des réponses aux observations de tiers rédigées par l'Office de l'urbanisme, il est mentionné qu'un rebroussement par la route de Bardonnex figure parmi les mesures d'accompagnement et que l'exploitation des itinéraires pourrait si nécessaire faire l'objet de réglementation du domaine public, en partenariat avec la Commune.

Partant du principe que la démonstration de l'accessibilité a été faite par le Canton dans une notice non visible, le Conseil municipal indique que la Commune ne mettra aucune mesure en place sur son domaine public pour régler l'accès au quartier et solutionner le trafic proche du périmètre. Toute éventuelle mesure devra être prévue exclusivement sur le domaine public cantonal.

3. Clôtures et haies dans le périmètre du PLQ

DEMANDE :

Le règlement mentionne (article 4, alinéa 5) que « *Les espaces libres de construction doivent être accessibles. Toutes formes de clôtures, haies, barrières ou autres éléments destinés à privatiser l'usage collectif du sol sont interdites sur l'ensemble du périmètre du plan* ».

Le Conseil municipal ne souhaite pas interdire au stade du PLQ les possibilités de mise à distance et de privatisation des éventuels logements ou pièces qui seraient situés aux rez-de-chaussée et la réalisation de jardins privatifs dans les espaces le permettant. Il entre en matière afin que mises à distance (haies-vives, haies-variées, structure de plantes grimpantes, bacs, etc.) puissent être admises pour respecter l'intimité et, dans certains cas, que des obstacles physiques (type barrière ou clôture) puissent être ajoutés pour assurer une sécurité effective, des enfants notamment, et à condition que ces aménagements ne prétéritent pas les espaces libres indiqués en plan.

Le Conseil municipal demande de modifier l'alinéa précité du règlement en *« Les espaces libres de construction doivent en principe être accessibles. Les clôtures, haies, barrières ou autres éléments destinés à privatiser l'usage collectif du sol peuvent être admis en relation avec les logements en rez-de-chaussée si des mises à distance pour respecter l'intimité (haies-vives, haies-variées, structure de plantes grimpantes, bacs, etc.) et si des obstacles physiques (type barrière ou clôture) pour assurer une sécurité effective, des enfants notamment, s'avèrent pertinentes, et que ces aménagements ne prétéritent pas les espaces libres indiqués en plan. »*

4. Tracés de certains collecteurs sur le périmètre du PLQ

DEMANDE :

Le Conseil municipal demande, vu la présence d'arbres existants non-représentés dans le plan du PLQ, et afin d'éviter l'abattage d'arbres supplémentaires, de modifier partiellement le tracé des collecteurs privés.

Il s'agit de modifier l'annexe 5 du SDGEE en prévoyant, à l'endroit des regards « EP06 » et « EU05 », de rejoindre directement les collecteurs de la route de Saint-Julien sans poursuivre sur le périmètre du PLQ.

5. Cheminement piéton à l'est du PLQ adapté aux PMR

DEMANDE :

Le Conseil municipal demande, vu la volonté de rendre le cheminement à l'est du périmètre impérativement adapté à toute Personne à Mobilité Réduite (PMR), la création d'un nouvel alinéa à l'article 21 « *Servitudes de passage public à pied* » du règlement spécifique à ce cheminement.

La disposition inclura que la pente devra être au maximum de 6%, avec des paliers de longueur minimale de 1.4 mètre tous les 10 mètres. La faisabilité est limitée, mais jugée réaliste, et permettra d'assurer qu'au moins un cheminement nord-sud soit garanti pour les personnes à mobilité réduite. L'impossibilité de réaliser un tel cheminement selon ces dispositions devra être dûment démontrée dans les autorisations de construire.

6. Stationnement adapté pour les PMR et modification des ratios voitures-2RM

DEMANDES :

6a)

Le Conseil municipal demande, vu la volonté d'inclusion pour les personnes à mobilité réduite, d'ajouter qu'une place supplémentaire soit dimensionnée aux normes dites PMR, sans toutefois prévoir de place supplémentaire.

Il s'agit d'adapter l'article 10 « *Places de stationnement* », alinéa 1, « *Nombre de places de stationnement voitures* » en « *le nombre total de places de stationnement voitures est de 99, dont 3 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit : a) 84 places pour les habitants des logements, dont 1 pour PMR ; b) 8 places pour les visiteurs des logements, dont 2 pour PMR, (…)* »

6b)

Le Conseil municipal demande de modifier les ratios entre les stationnements voitures et les deux-roues motorisés, anticipant le possible stationnement non-autorisé des deux-roues motorisés sur et à proximité du périmètre du PLQ.

Le Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP), à l'article 5, alinéa 7, exige la réalisation de 0.16 place pour véhicules deux-roues motorisés (2RM) par 100 m2 de SBP (secteur V), soit 17 places dans le présent PLQ. La Commune demande de convertir des places de stationnement voiture en 2RM (par exemple deux places voitures en huit places 2RM) en dérogation de l'alinéa 7 (à la hausse) et de l'alinéa 1 (à la baisse) de l'article 5 du RPSFP, en mobilisation de l'article 8, lettres b, d, h et i, du RPSFP. Cette réalisation ne doit pas entraver la modification précédente.

SCA/YG/TA/bg# 42'619 – Septembre 2025

Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 04-2025

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET :

Délibération relative au préavis du Conseil municipal sur le projet de plan localisé de quartier N° 30'131 « Arare-Dessous » sur le territoire de Plan-les-Ouates

Plan-les-Ouates – Septembre 2025

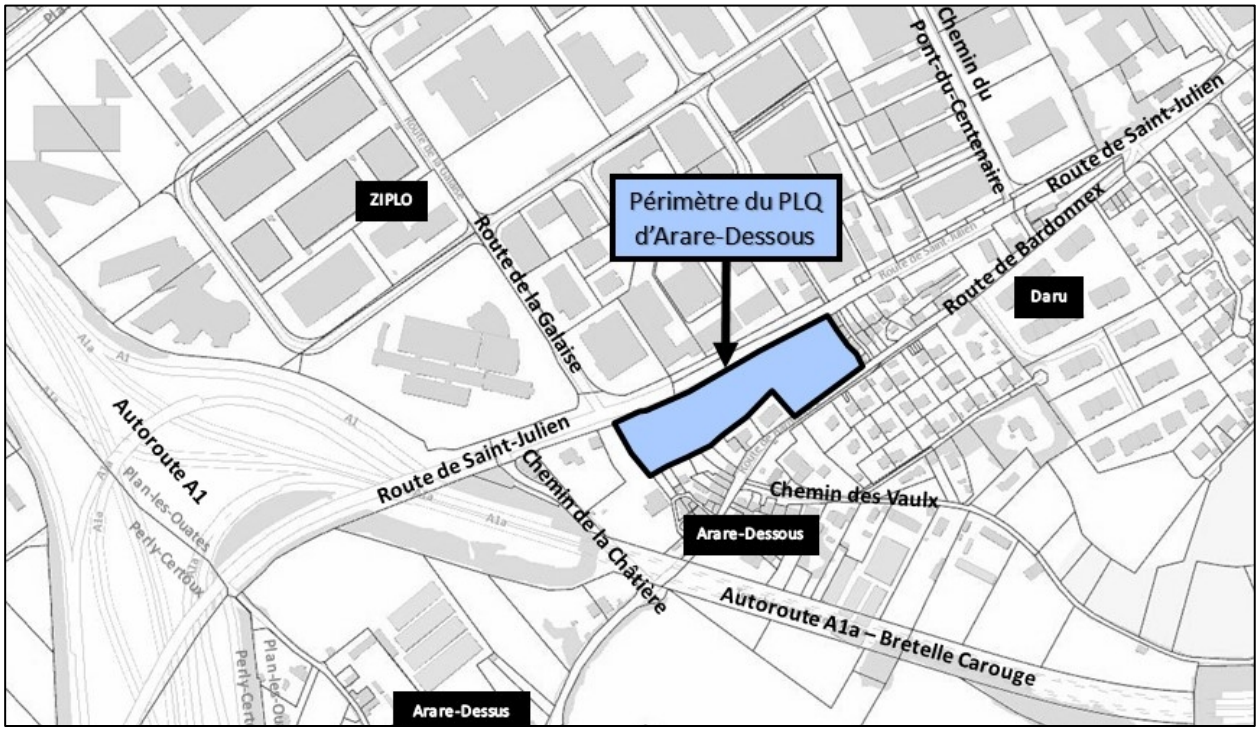
Délibération relative au préavis du Conseil municipal sur le projet de plan localisé de quartier N° 30'131 « Arare-Dessous » sur le territoire de Plan-les-Ouates

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

1.1. Description générale du site et objectif de la procédure

À la suite de la classification en « zone de développement 4A » adoptée le 3 juin 2016 par le Grand Conseil (MZ 29'904), d'un secteur situé en contre-bas du village d'Arare-Dessous, le Canton a établi un Plan Localisé de quartier (PLQ).



Plan illustratif du périmètre concerné, septembre 2025, Source : SCA.

1.2. Objet de la présente procédure

Le Plan Localisé de Quartier (PLQ) N° 30'131 de la présente délibération se situe sur le territoire de la Commune de Plan-les-Ouates, entre les routes de Bardonnex et de Saint-Julien. Le plan a été établi par l'Office de l'urbanisme (OU). C'est par le biais d'une délibération que le Conseil municipal s'exprime sur ce PLQ sous la forme d'un préavis. Celui-ci peut ainsi inclure des demandes, des réserves ou des conditions.

2. Explications techniques

2.1 Présentation de l'outil du PLQ

Les PLQ sont des instruments permettant de garantir l'utilisation mesurée du sol, à faire respecter une vision cohérente d'ensemble et le développement harmonieux d'un quartier.

Un PLQ précise les conditions pour réaliser de nouvelles constructions en précisant les volumes (densité, nombre d'étages, emprise au sol) et les destinations (affectation, usage) des bâtiments projetés, soit l'ensemble des contenus usuels d'un PLQ sur les questions relatives à l'urbanisme, comme le permet l'article 3, alinéa 2 de la loi générale sur les zones de développement (L 1 35 – LGZD). Il définit donc l'implantation des bâtiments par la localisation des droits à bâtir et la surface brute de plancher (SBP) à réaliser.

Sauf cas particulier, l'établissement d'un PLQ est nécessaire pour déposer des autorisations de construire sur des terrains situés en zone de développement. Le PLQ ouvre ainsi la voie à la poursuite des études et aux dépôts d'autorisations de construire.

Outre les principes d'urbanisation, il détermine également les aménagements extérieurs, les principes d'arborisation ou la gestion des eaux de surface. Il règle pour l'ensemble du site les questions foncières (servitudes, cessions, etc.), les accès et les réseaux, ainsi que les traversées piétonnes du quartier et le stationnement.

2.2 Le projet dans le détail

Le premier projet présenté en 2021, a évolué pour tenir compte des demandes de la commission d'urbanisme et d'intégrer davantage les remarques et propositions faites par les habitants lors du premier atelier de consultation.

Entre 2023 et 2024, les Offices cantonaux ont procédé à l'établissement d'un Plan Localisé de Quartier (PLQ). Le projet retenu prend la forme qui suit.

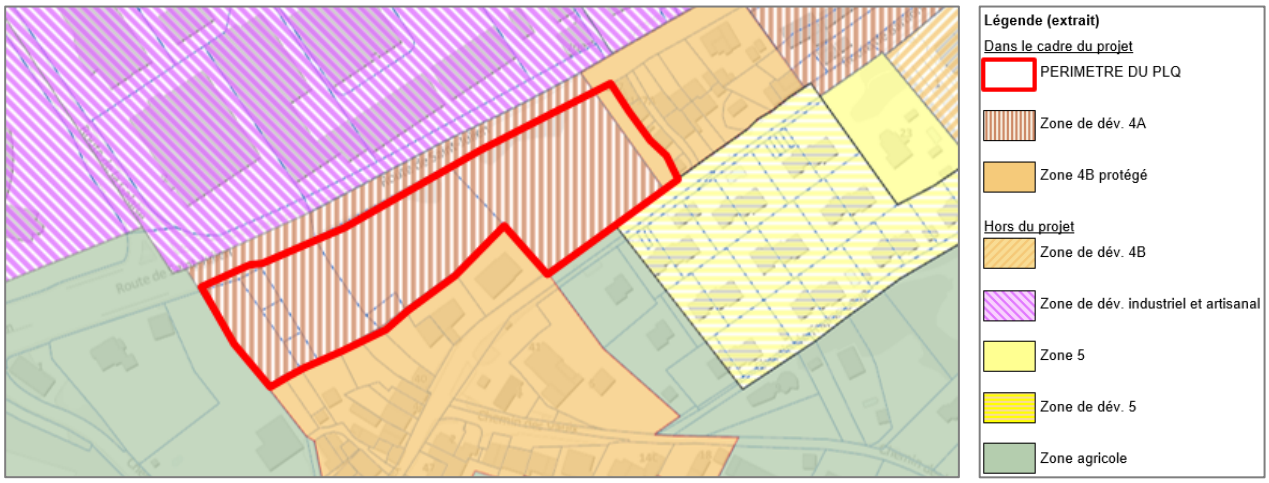
<u>Affectations, potentiels à bâtir et données foncières</u>

Le périmètre couvre une superficie totale de 14'441 m^2, actuellement en zone de développement 4A (ZD4A) et en zone 4B protégée (Z4BP). Ce PLQ couvre 6 parcelles de manière complète et deux autres de manière partielle. Les droits à bâtir déjà employés par d'autres projets ou relatifs à la Z4BP ne donnent pas de 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 m²	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 part.	1316	1107	968						968
4600 part.	753	159	139						139
TOTAL	14441	12079	10561	2113	1917	1349	1738	1968	1476

La répartition et la localisation des droits à bâtir, Source : OU.

L’indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.8743, représentant un maximum de 10'561 m2 de surfaces brutes de plancher (SBP) exclusivement affectées à de l’habitat.



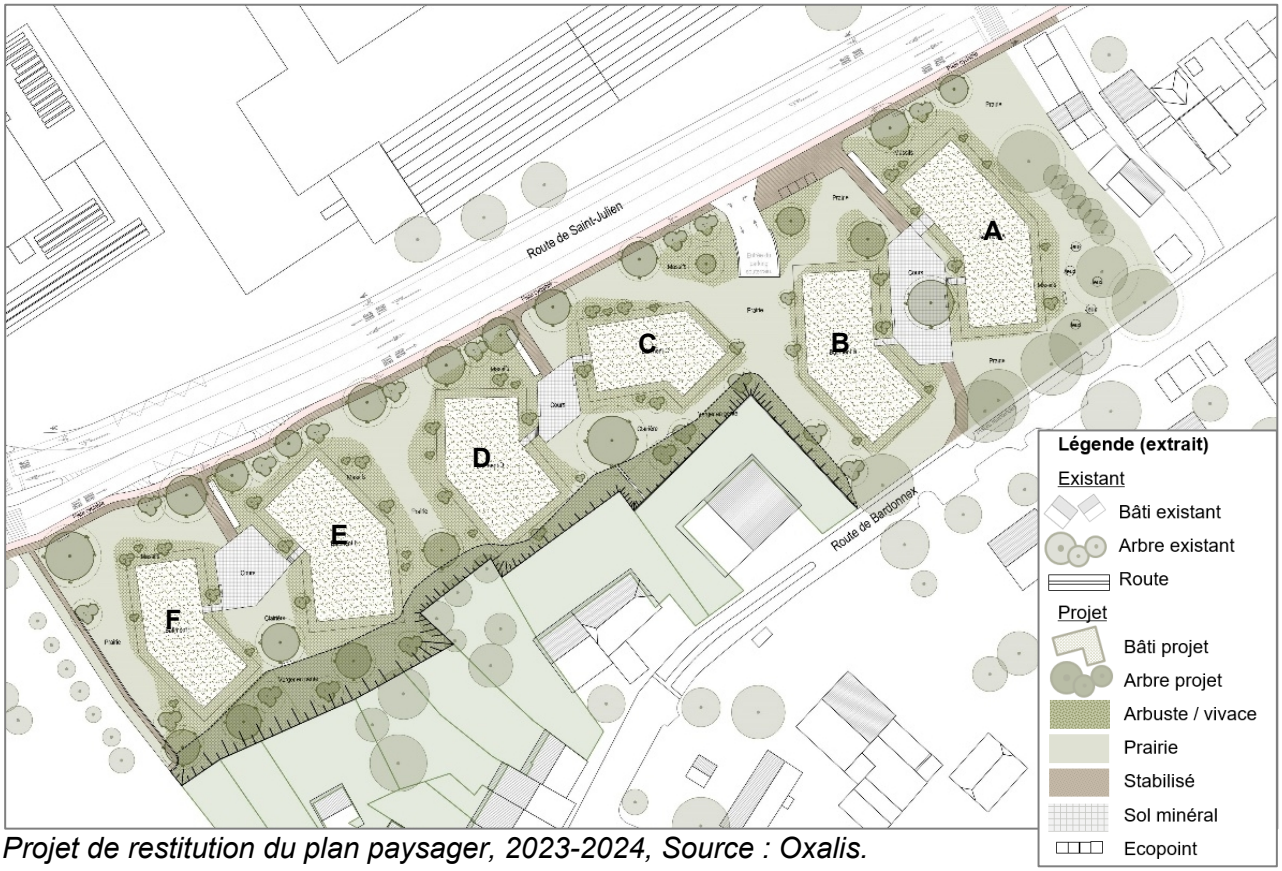
Extrait des affectations en vigueur, septembre 2025, Source : OU, SCA.

Organisation spatiale

Les six bâtiments s’articulent autour de trois placettes ou cours, chacune accompagnée d’un arbre, lui donnant un caractère de « place de village ». Les bâtiments sont nommés de « A » (le plus proche du centre de Plan-les-Ouates) à « F » (direction de Perly-Certoux).

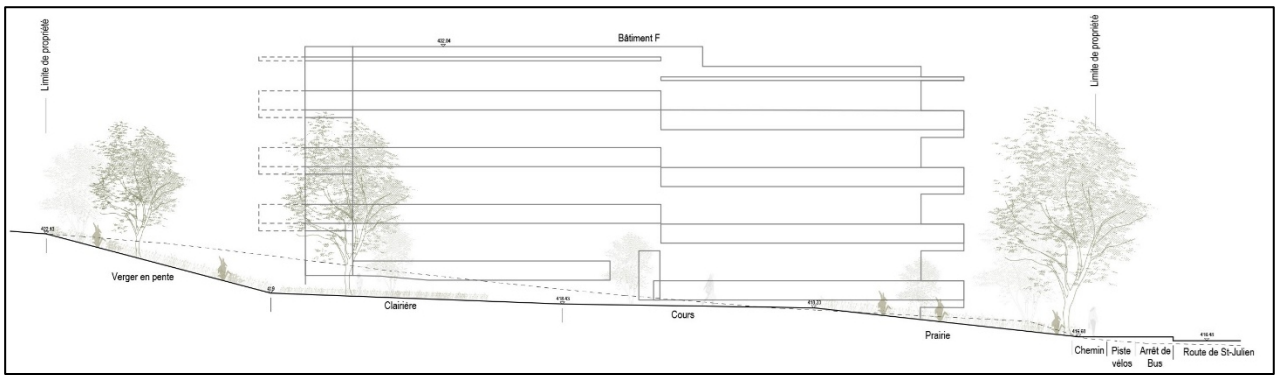
Les immeubles comportent trois niveaux sur rez-de-chaussée, prévoyant en tout une centaine de logements (116 logements estimés) soit en moyenne 20 par bâtiment.

Les toitures sont plates, végétalisées et comprennent des panneaux photovoltaïques.



Projet de restitution du plan paysager, 2023-2024, Source : Oxalis.

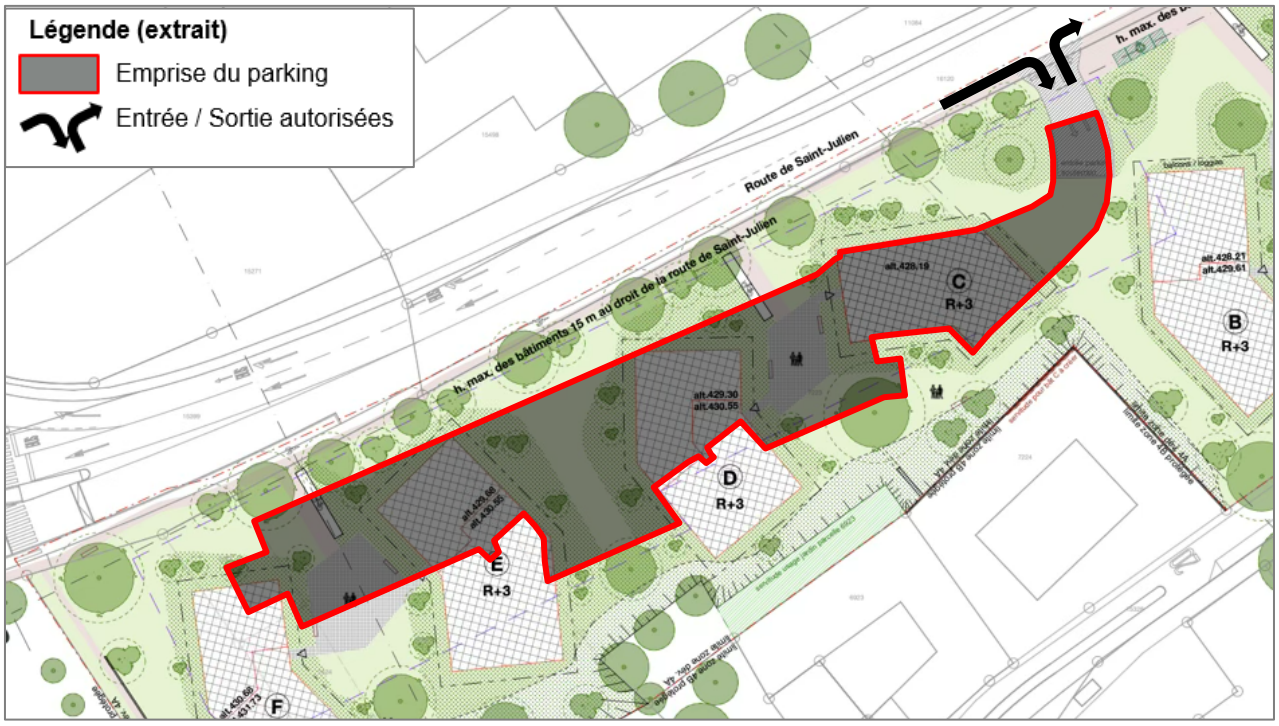
La principale contrainte, hormis l'étroitesse du périmètre du PLQ, est la topographie, avec une différence du terrain naturel de 4 mètres en moyenne. Le projet proposé répond à cette contrainte par des implantations et par un gabarit des constructions différencié (12 mètres proches d'Arare, 15 mètres proche de la route de Saint-Julien).



Coupe-type. Ici, le bâtiment F, 2023-2024, source : Oxalis.

Accès, stationnement et logistique

Le PLQ ne projette pas la réalisation de voiries. L'entrée au parking souterrain se fait uniquement en tournant à droite depuis la route de Saint-Julien depuis Perly. L'accès est situé entre les constructions B et C et la sortie n'est autorisée que par un tourner-à-droite en direction de la ville.

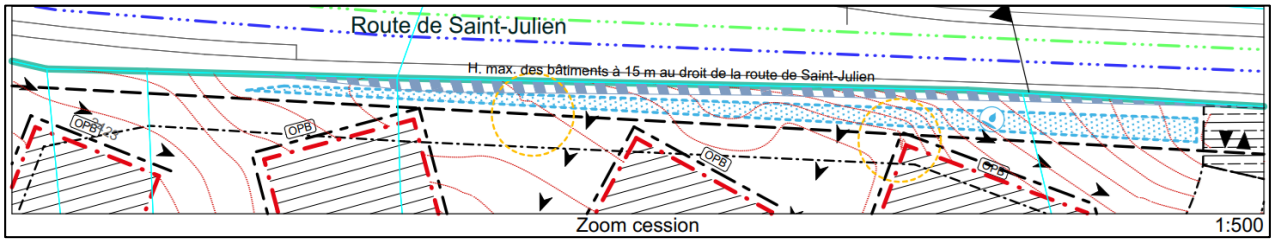


Zoom et dessin de l'emprise du parking souterrain, 2023-2024, Source : Domus Architecture, SCA.

Le taux de stationnement est de 0.8 place par 100 m^2 de SBP, soit 99 places-voitures (habitants et visiteurs), 17 places deux-roues-motorisées et 317 places vélos. Les 7 places (6 habitants, 1 visiteur) de compensation du 34 route de Bardonnex sont incluses.

Un éco points (tri et à la collecte des déchets valorisables) est prévu le long de la route de Saint-Julien, à l'endroit du bâtiment B et proche de la sortie du parking. En surface sont également prévus des stationnements pour vélos couverts et des places de jeux.

Une cession est prévue pour être versée au domaine public cantonal (proche de l'arrêt de bus « Galaise », pour permettre un éventuel réaménagement de la route de Saint-Julien.



Zoom sur la cession, infime bande (en traitillé/hachuré-couleur lavande), Source : OU.

Cheminements piétons

Les accès aux cours centrales se font directement depuis le trottoir qui borde la route de Saint-Julien. Une traversée piétonne à l'est du quartier est prévue entre les constructions A et B. Un second cheminement piéton nord-sud est prévu tout à l'ouest du PLQ.

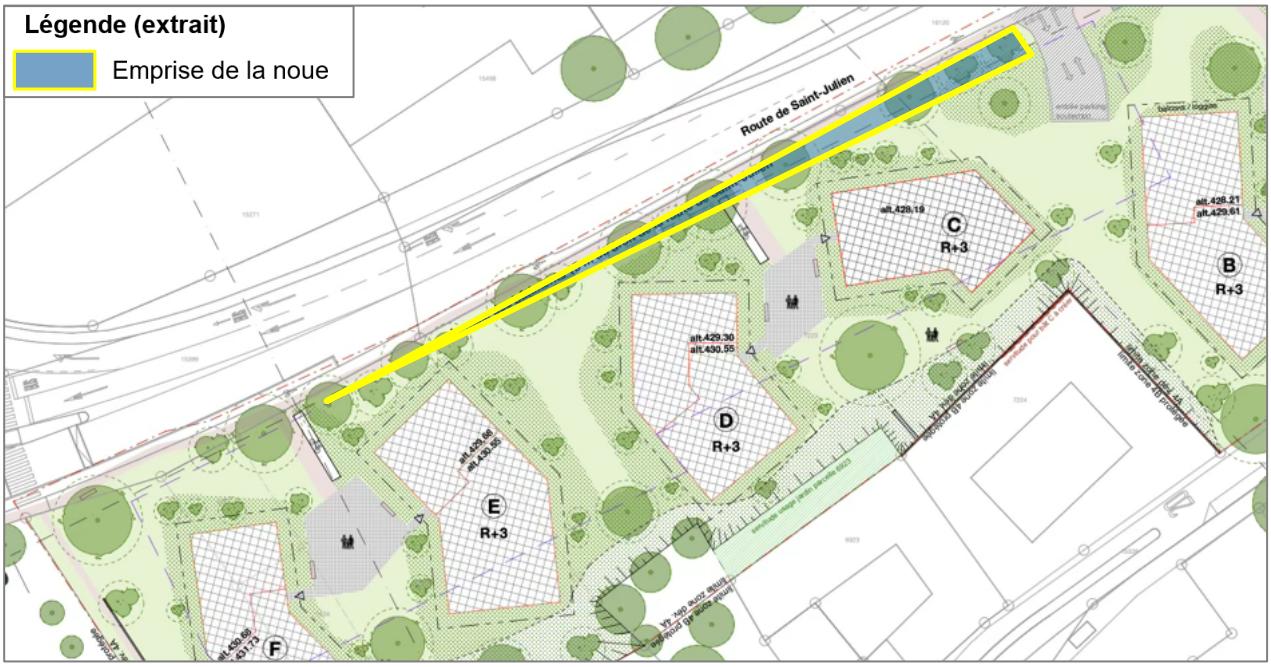
Extrait du projet de restitution du plan paysager, 2023-2024, Source : Oxalis.

Environnement bâti et énergie

Les eaux pluviales sont recueillies par une noue (fossés en pente douce végétalisés, qui recueillent l'eau de ruissellement) allongée en bordure de la route de Saint-Julien qui se déverse dans un bassin de rétention souterrain (proche de la construction B) puis renvoyées sur le réseau primaire.

Ceci permet l'écoulement des eaux de surface et la gestion des grands débits. La noue est entrecoupée pour permettre les accès pompiers. Le solde des eaux est renvoyé dans les collecteurs de la route de Bardonnex.

Le SDGEE (Schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux) présente les principes de la gestion et l'évacuation adéquate des eaux qui seront générées par l'urbanisation.



Zoom et dessin de l'emprise du parking souterrain, 2023-2024, Source : Domus Architecture, SCA.

En matière d'environnement bâti, les thématiques étudiées répondent aux exigences et démontrent leur conformité aux bases légales. Le PLQ a n'a pas été soumis à une étude d'impact sur l'environnement (EIE), en raison de l'absence de nouvelle route à grand débit au sein du périmètre du PLQ, de stationnements importants ou de thématiques spécifiques en lien avec l'environnement bâti et naturel, etc.

Sur la question du bruit, une étude acoustique présente l'analyse portant sur l'exposition des futurs immeubles au bruit de la route. Elle n'est toutefois pas une pièce requise au stade du PLQ et devra être mise à jour dans les phases ultérieures, selon les implantations exactes inscrites dans les autorisations de construire.

En matière d'énergie, le raccordement au CAD-ZIPLO n'est pas envisagé (densité du bâti trop restreinte, éloignement, etc.). Le mix-énergétique (pompe à chaleur et panneaux photovoltaïques) permet d'atteindre les exigences THPE et viendra assurer l'alimentation du quartier. Le CET (Concept énergétique territorial) comprend ainsi les études énergétiques (besoins, gisements locaux, etc.) et les recommandations sur les systèmes d'approvisionnement à mettre en œuvre.

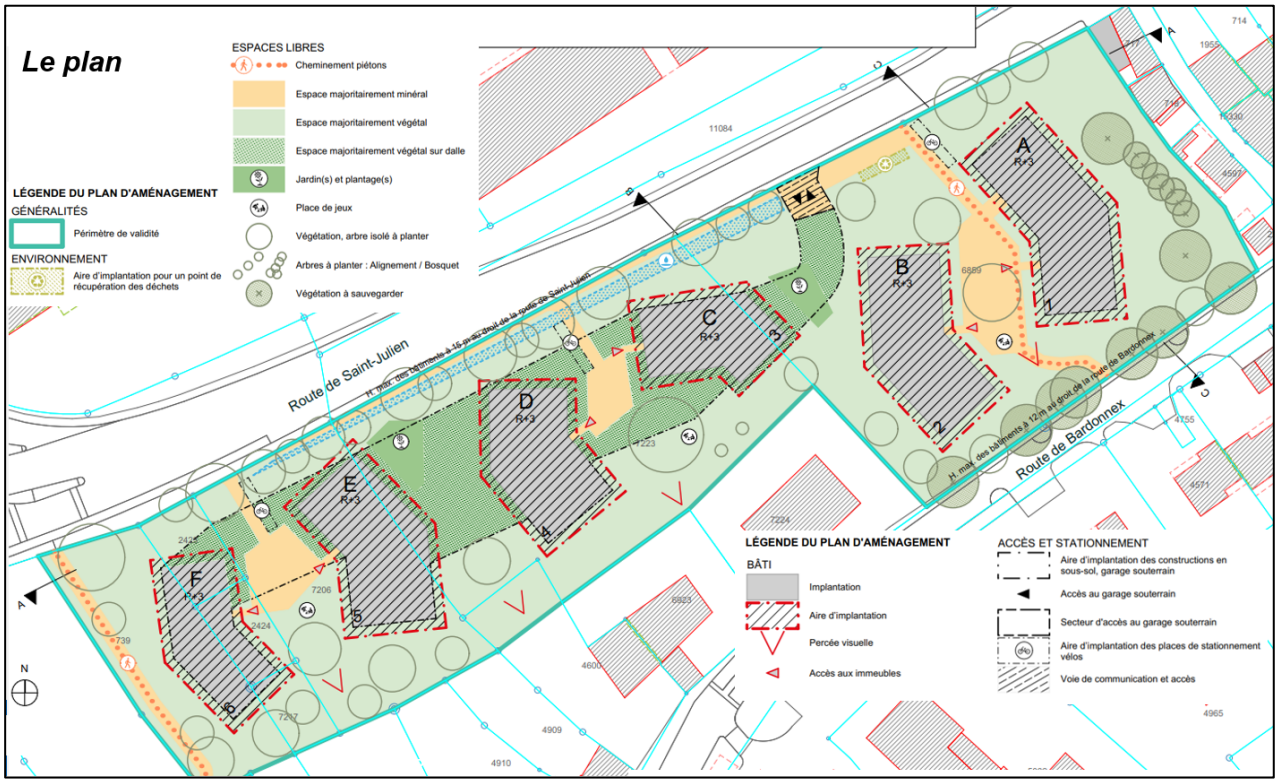
Aménagements extérieurs (paysage et arborisation)

Bien qu'il induise une urbanisation, le projet propose pour les espaces laissés libres de constructions ou d'artificialisation, des aménagements en pleine-terre, par la présence de la noue, des espaces arborés et des bandes plantées.

Le projet nécessite l'abattage de 5 arbres et prévoit d'en replanter 85. Un arbre qui devrait être abattu pour les besoins du projet est finalement conservé.

2.3 Composition du PLQ

Le dossier de PLQ est composé d'un plan, d'un règlement et d'un rapport explicatif, ainsi que des annexes nécessaires à démontrer la conformité de la planification aux bases légales et planifications supérieures. Le plan et le règlement sont opposables aux tiers.



Le plan d'aménagement, 2025, Source : OU.

Le plan illustre graphiquement la traduction règlementaire du parti d'aménagement retenu pour l'ensemble du quartier. Il est composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipements, contraintes et domanialités ». Deux légendes différentes y sont associées. La répartition et la localisation des droits à bâtir y est également présente.

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 permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ : le règlement et le plan. Il informe le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation dans le cadre de son élaboration.

Le CET, le SDGEE et l'étude acoustique complètent le dossier.

Il est à noter qu'une étude d'accessibilité (février 2020) par la route de Saint-Julien avait été réalisée par le Canton, mais n'a pas été jointe au dossier de PLQ.

3. Procédure d'adoption du PLQ

3.1. Etat d'avancement de la procédure

Historique et démarrage du projet (autorités et riverains)

Suite à la pose d'une demande de renseignement (DR) auprès de l'Office des autorisations de construire par le promoteur accompagnant les propriétaires, le Canton s'est saisi du dossier début 2020 afin de lancer un projet de Plan Localisé de Quartier (PLQ).

Une concertation a été organisée par le Canton et la Commune avec les habitants et riverains du périmètre concerné afin de communiquer sur le projet et prendre en compte leurs avis. Une séance d'information en visio-conférence avait ainsi été organisée en décembre 2020, suivi d'un questionnaire en janvier 2021. Trois ateliers virtuels dus aux conditions sanitaires (covid) ont par la suite été mis en place au premier trimestre 2021.

Un passage du projet devant la commission cantonale d'urbanisme a abouti à un préavis négatif en mars 2021, considérant que le projet proposé ne s'intégrait pas assez au contexte élargi. Une séance de restitution de l'atelier a tout de même été organisée en avril 2021.

Le porteur de projet et ses mandataires ont soumis un nouveau projet en lien étroit avec les demandes conjointes de la commission cantonale d'urbanisme et les propositions faites par les habitants. Ce projet a été présenté en mai 2022 au Conseil administratif de Plan-les-Ouates, suivi d'une séance de restitution en septembre auprès des habitants.

Autorités cantonales (établissent le plan et l'adoptent)

La formalisation du projet s'est traduite par l'établissement d'un PLQ, qui a été soumis en enquête technique auprès des Offices cantonaux compétents pour recueillir leurs préavis.

Une 1ère enquête technique (ET) a été lancée en automne 2023 auprès des Offices cantonaux. La Commune avait demandé d'y être associée pour émettre ses remarques, ce qu'elle a fait par le biais d'un courrier technique. Deux rencontres entre la Commune et les porteurs privés du projet se sont tenues au printemps 2024. Une seconde ET a eu lieu avant l'été 2024 sans le concours de la Commune.

Autorités (exécutives) communales (préavisent le plan)

Le Canton a invité le Conseil administratif le 19 septembre 2024 à émettre son préavis sur le projet de PLQ. Ce dernier a émis un préavis favorable le 18 octobre 2024 incluant :

- Une réserve quant à l'impact du quartier sur les réseaux de mobilité alentours, en raison de l'absence de renseignements dans le dossier. Le Canton a confirmé que l'impact sur le trafic routier est minime (moins de 100 places de stationnement), surtout en comparaison du trafic actuel sur la route de Saint-Julien, et que les axes routiers alentours ne seront pas surchargés par les réalisations à venir.
- Une condition relative à l'emplacement de l'éco point et de la présence du bassin de rétention souterrain. Le Canton n'a pas réinterrogé l'emplacement en raison de la pertinence de lever les déchets via la route de Saint-Julien, mais a procédé aux demandes sur la vérification de l'emplacement en raison de la présence du bassin de rétention et à l'inclusion dans les plans de l'emprise du bassin de rétention.

- Une condition sur l'implantation de certaines aires (jeux et stationnement vélos en surface), nécessitant une clarification sur leur caractère (contraignant ou indicatif). Le Canton a inscrit ces éléments comme indicatifs sur le plan et comme devant être prévus dans le quartier, répondant ainsi à la demande de la Commune.
- Une condition sur la création d'un cheminement piéton en retrait de la route de Bardonnex plus sécuritaire et en lien avec les aménagements du quartier. Toutefois, vu les contraintes de vues droites des bâtiments et de la nécessité d'abattre un arbre supplémentaire, la Commune a renoncé à cette demande vu le peu de gains apportés (secteur moins exigu qu'ailleurs, continuité non-assurée, etc.).

3.2. Enquête publique et information-concertation auprès du public

Mise à l'enquête publique et observations

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 3 avril au 5 mai 2025, étape durant laquelle tout citoyen peut s'exprimer. Les observations étaient à formuler par courrier à l'Office de l'urbanisme, tandis que le dossier était consultable en ligne, ainsi qu'en dossier papier à la Mairie et au Canton.

Séance d'information du 2 avril 2025

Diverses étapes de concertation (riverains, propriétaires, etc.) ont jalonné l'établissement du plan. En plus des concertations plus anciennes, relatées précédemment, une séance d'information publique organisée par la Commune portant sur tant sur le « PLQ Arare-Dessous et modération de trafic sur route de Bardonnex » s'est déroulée le 2 avril 2025.

La séance visait à informer tous les habitants et riverains des développements à venir et non uniquement les participants déjà impliqués dans la démarche de concertation. La présentation projetée lors de la séance a ensuite été mise en ligne.

Ont ainsi été abordées les hauteurs des constructions, les catégories et les typologies de logements, l'intérêt et les tracés des cheminements piétons, les accès et les mobilités, le stationnement et l'accueil des futurs enfants. La Commune a rappelé ses exigences permanentes et le suivi attentif quant au développement de ce projet, tant auprès des développeurs qu'auprès du Canton.

Rencontres durant la période d'enquête publique

Par la suite, des rencontres ou contacts téléphoniques de riverains et/ou propriétaires du périmètre ont eu lieu avec la Commune pour des explications sur le projet de PLQ.

Ces divers échanges ont porté sur des explications complémentaires sur le projet, sur la densité (et la hauteur des bâtiments), la demande de plus de plantations à certains endroits du PLQ. En outre, certaines questions ont traité du dimensionnement des réseaux souterrains proches, de l'opportunité de la pose de la fibre optique, des accès et du trafic induit aux alentours, du taux de stationnement ou de préconisations pour une emprise du parking différente.

Les autorités ont répondu de manière factuelle sur les choix du Canton vu les contraintes spécifiques au site sur les accès projetés, les emprises souterraines ou l'arborisation, mais également sur la densité et l'alternative choisie pour les implantations des constructions relativement éloignées des parcelles voisines.

3.3. Traitement des observations reçues

8 observations ont été reçues dans les délais impartis auprès de l'Office de l'urbanisme.

Observations reçues

Les observations portent notamment sur les questions de mobilité et de stationnement ainsi que sur les distances des nouvelles constructions et de l'arborisation.

Une association active dans l'accessibilité piétonne inclusive a émis une observation et des recommandations sur l'accessibilité inclusive aux PLQ aux espaces extérieurs et aux cheminements piétons, ainsi que sur le nombre de places de stationnement adaptées (notamment pour les personnes en mobilité réduite) et la facilitation de l'accès aux véhicules adaptés.

Le Conseil administratif de Plan-les-Ouates a formulé des observations, en raison de nouvelles remarques sur le document, celui-ci ayant été adapté par l'Office de l'urbanisme entre la soumission pour préavis et la préparation pour la mise à l'enquête publique.

Réponses de l'Office de l'urbanisme aux observations

L'Office de l'urbanisme a rédigé ses réponses en fonction de la conformité aux réglementations et au respect des objectifs portés, et dans la mesure du possible, de la prise en compte des besoins des parties prenantes.

Les réponses indiquent que le plan respecte les objectifs de densité inclus dans la fourchette de ce type de secteur. Les choix entrepris, notamment en implantations des constructions et des autres emprises, correspondent au meilleur équilibre pour l'accueil de logements au regard de la capacité du site et des problématiques de mobilités tous modes confondus (accès, cheminements et stationnement) et d'arborisation et d'environnement.

L'Office ne modifiera par conséquent pas le PLQ, à l'exception la vérification et la représentation correcte des arbres présents dans le périmètre du PLQ, d'une mention dans le rapport quant au traitement du cheminement à l'est du PLQ et de la prise en compte de demandes de la part de la Commune.

3.4. Préavis du Délibératif

Conseil municipal

Le Département du territoire invite ainsi le Conseil administratif à proposer à son Conseil municipal (CM) d'émettre son préavis sur le projet de PLQ.

Le Canton soumet le dossier du PLQ (version de l'enquête publique), les observations reçues et les réponses à ces dernières. Le CM dispose de 45 jours pour délibérer à compter de la réception de ces éléments.

Préavis

Plusieurs points soulèvent des interrogations et sont proposés à intégrer dans ce préavis.

1. Prise en compte des remarques antérieures au présent préavis

RESERVE :

Le Canton devra mettre en application par la suite les remarques faites par le Conseil administratif de la Commune lors des étapes antérieures de la procédure, comme convenu avec l'Office de l'urbanisme, notamment dans le règlement (formulations à modifier sur l'accès extérieur depuis le parking souterrain, les emplacements vélos en surface, le financement des éco-points et la clarification de la notion de « cours »), sur le plan (inscriptions à adapter sur la concordance entre les cheminements piétons dessinés et sur figuration des droits à bâtir), dans le rapport explicatif (ajouts sur les coordinations récentes et édition du plan des accès pompier) et dans le SDGEE (mention à supprimer dans l'une des annexes).

2. Circulations sur les axes adjacents et accessibilité au périmètre du PLQ

DEMANDES :

Le Conseil municipal regrette qu'aucune mention relative à l'accessibilité TIM ne soit incluse dans le rapport explicatif, et que la notice y relative n'ait pas été jointe au dossier du PLQ. Il prend acte du choix proposé par le PLQ mais formule les demandes suivantes :

2a)

Le Conseil municipal est inquiet des conséquences probables de ce choix pour la sécurité des usagers du quartier et de la route de Saint-Julien en cas de non-respect du schéma envisagé (interdiction d'accéder au parking depuis la route de Saint-Julien lors d'une provenance depuis le centre de la Commune). De manière à confirmer ce schéma, la Commune demande que la procédure d'adoption du PLQ soit accompagnée par l'établissement d'une étude d'accessibilité au périmètre (ou de son actualisation), réalisée par les Offices cantonaux. Le Conseil municipal n'envisage pas que cette démonstration soit produite et jointe au PLQ, pour éviter de retarder sa procédure, mais parallèlement.

Cette étude démontrera, à large échelle, l'absence de report de trafic sur les axes adjacents et identifiera les solutions adéquates à mettre en place en amont de la livraison des constructions, traitant notamment du réaménagement de la route de Saint-Julien avec l'inclusion d'une éventuelle présélection (tourné-à-gauche) sur cet axe, des modifications de carrefours ou de régulations envisagées à proximité et des mesures à prendre pour éviter toute mise en danger (marquages, bandes, interdictions, etc.) des utilisateurs.

2b)

Dans certaines des réponses aux observations de tiers rédigées par l'Office de l'urbanisme, il est mentionné qu'un rebroussement par la route de Bardonnex figure parmi les mesures d'accompagnement et que l'exploitation des itinéraires pourrait si nécessaire faire l'objet de réglementation du domaine public, en partenariat avec la Commune.

Partant du principe que la démonstration de l'accessibilité a été faite par le Canton dans une notice non visible, le Conseil municipal indique que la Commune ne mettra aucune mesure en place sur son domaine public pour régler l'accès au quartier et solutionner le trafic proche du périmètre. Toute éventuelle mesure devra être prévue exclusivement sur le domaine public cantonal.

3. Clôtures et haies dans le périmètre du PLQ

DEMANDE :

Le règlement mentionne (article 4, alinéa 5) que « *Les espaces libres de construction doivent être accessibles. Toutes formes de clôtures, haies, barrières ou autres éléments destinés à privatiser l'usage collectif du sol sont interdites sur l'ensemble du périmètre du plan* ».

Le Conseil municipal ne souhaite pas interdire au stade du PLQ les possibilités de mise à distance et de privatisation des éventuels logements ou pièces qui seraient situés aux rez-de-chaussée et la réalisation de jardins privatifs dans les espaces le permettant. Il entre en matière afin que mises à distance (haies-vives, haies-variées, structure de plantes grimpantes, bacs, etc.) puissent être admises pour respecter l'intimité et, dans certains cas, que des obstacles physiques (type barrière ou clôture) puissent être ajoutés pour assurer une sécurité effective, des enfants notamment, et à condition que ces aménagements ne prétéritent pas les espaces libres indiqués en plan.

Le Conseil municipal demande de modifier l'alinéa précité du règlement en *« Les espaces libres de construction doivent en principe être accessibles. Les clôtures, haies, barrières ou autres éléments destinés à privatiser l'usage collectif du sol peuvent être admis en relation avec les logements en rez-de-chaussée si des mises à distance pour respecter l'intimité (haies-vives, haies-variées, structure de plantes grimpantes, bacs, etc.) et si des obstacles physiques (type barrière ou clôture) pour assurer une sécurité effective, des enfants notamment, s'avèrent pertinentes, et que ces aménagements ne prétéritent pas les espaces libres indiqués en plan. »*

4. Tracés de certains collecteurs sur le périmètre du PLQ

DEMANDE :

Le Conseil municipal demande, vu la présence d'arbres existants non-représentés dans le plan du PLQ, et afin d'éviter l'abattage d'arbres supplémentaires, de modifier partiellement le tracé des collecteurs privés.

Il s'agit de modifier l'annexe 5 du SDGEE en prévoyant, à l'endroit des regards « EP06 » et « EU05 », de rejoindre directement les collecteurs de la route de Saint-Julien sans poursuivre sur le périmètre du PLQ.

5. Cheminement piéton à l'est du PLQ adapté aux PMR

DEMANDE :

Le Conseil municipal demande, vu la volonté de rendre le cheminement à l'est du périmètre impérativement adapté à toute Personne à Mobilité Réduite (PMR), la création d'un nouvel alinéa à l'article 21 « *Servitudes de passage public à pied* » du règlement spécifique à ce cheminement.

La disposition inclura que la pente devra être au maximum de 6%, avec des paliers de longueur minimale de 1.4 mètre tous les 10 mètres. La faisabilité est limitée, mais jugée réaliste, et permettra d'assurer qu'au moins un cheminement nord-sud soit garanti pour les personnes à mobilité réduite. L'impossibilité de réaliser un tel cheminement selon ces dispositions devra être dûment démontrée dans les autorisations de construire.

6. Stationnement adapté pour les PMR et modification des ratios voitures-2RM

DEMANDES :

6a)

Le Conseil municipal demande, vu la volonté d'inclusion pour les personnes à mobilité réduite, d'ajouter qu'une place supplémentaire soit dimensionnée aux normes dites PMR, sans toutefois prévoir de place supplémentaire.

Il s'agit d'adapter l'article 10 « *Places de stationnement* », alinéa 1, « *Nombre de places de stationnement voitures* » en « *le nombre total de places de stationnement voitures est de 99, dont 3 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit : a) 84 places pour les habitants des logements, dont 1 pour PMR ; b) 8 places pour les visiteurs des logements, dont 2 pour PMR, (…)* »

6b)

Le Conseil municipal demande de modifier les ratios entre les stationnements voitures et les deux-roues motorisés, anticipant le possible stationnement non-autorisé des deux-roues motorisés sur et à proximité du périmètre du PLQ.

Le Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP), à l'article 5, alinéa 7, exige la réalisation de 0.16 place pour véhicules deux-roues motorisés (2RM) par 100 m2 de SBP (secteur V), soit 17 places dans le présent PLQ. La Commune demande de convertir des places de stationnement voiture en 2RM (par exemple deux places voitures en huit places 2RM) en dérogation de l'alinéa 7 (à la hausse) et de l'alinéa 1 (à la baisse) de l'article 5 du RPSFP, en mobilisation de l'article 8, lettres b, d, h et i, du RPSFP. Cette réalisation ne doit pas entraver la modification précédente.

3.5. Planning intentionnel

Si aucun référendum n'est annoncé suite au vote du Conseil municipal, s'ouvre la phase d'opposition. Les intéressés ont 30 jours pour s'opposer au projet. A la suite du traitement des oppositions, le Conseil d'Etat adopte le plan puis s'ouvrent les voies de recours. A l'issue des délais de recours et sans recours déposé, le PLQ entre en vigueur.

Le planning d'adoption du PLQ « Arare-Dessous » reprend les différentes étapes de la procédure précédemment évoquées :

- **Ouverture de la procédure d'opposition :** ……. Printemps 2026 *(sans référendum)*
- **Adoption par le Conseil d'Etat :** ……. Eté 2026 *(sans référendum)*
- **Ouverture des voies de recours** : ……. Automne 2026 *(sans référendum)*
- **Entrée en vigueur** : ……..……. Fin 2026 *(sans référendum ni recours)*

Les premiers logements ne seront vraisemblablement pas livrés avant 2030.

4. Conclusion

Le Conseil administratif vous recommande de préaviser favorablement le projet de Plan Localisé de Quartier N° 30'131 « Arare-Dessous » sur le territoire de Plan-les-Ouates, assortie de la réserve et des demandes mentionnées au point 3.4.

Le Conseil administratif