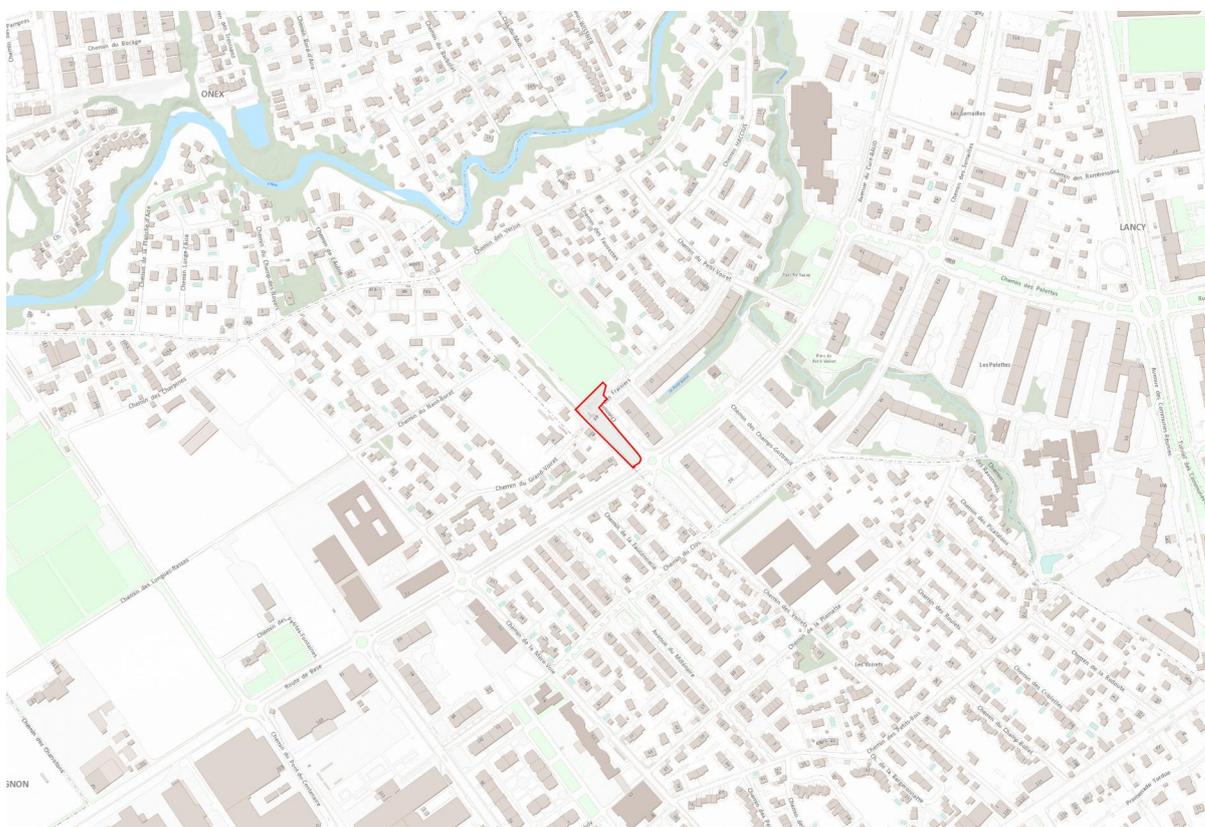


ABROGATION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 28471

COMMUNE DE LANCY

CHEMIN DES FRAISIERS / CHEMIN DES VOIRETS



EXPOSÉ DES MOTIFS - MAI 2023

responsables de l'étude:
Darius Golchan architecte EPF
Grégor Nemitz, urbaniste CUNY

acau architecture sa
9, rue des Allobroges
CH – 1227 Carouge
t. + 41 (0)22 243 03 30
d.golchan@acau .ch
www.acau.ch

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 01. INTRODUCTION | 5 |
| 02. SITUATION ET CONTEXTE | 6 |
| 03. PLQ N° 28471-543: OBJECTIF ET ÉTAT DE RÉALISATION | 12 |
| 04. MOTIFS JUSTIFIANT L'ABROGATION DU PLQ N° 28471-543 | 13 |
| 05. SITUATION FUTURE | 14 |
| 06. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS DIRECTRICES | 16 |
| 07. PRISE EN CONSIDÉRATION ADÉQUATE DES OBSERVATIONS ÉMANANT DE LA POPULATION (CONCERTATION) | 19 |
| 08. PROCÉDURE | 20 |

01. INTRODUCTION

CONTEXTE DE L'ABROGATION DU PLQ N° 28471-543

Le Lancy FC enregistre actuellement le plus grand nombre de licenciés en Suisse et constate une augmentation régulière du nombre de joueurs et joueuses dans ses équipes, ce qui implique une utilisation intensive des différents terrains dont le club dispose sur la commune : le stade de Florimont, le stade de Marignac et le stade des Fraisiers.

Pour répondre à cette demande croissante, la commune de Lancy considère qu'il devient nécessaire de mettre à niveau les équipements du stade des Fraisiers par la construction de nouveaux vestiaires.

Le football féminin connaît également un essor tout particulier. Le stade des Fraisiers étant dépourvu de vestiaires séparés pour les équipes féminines, la rénovation de ces derniers devient impérative.

La construction de nouveaux vestiaires, en sous-sol, sera couplée à la réalisation, en surface, d'une buvette, offrant un espace à caractère social pour les usagers du terrain (joueurs, spectateurs, etc.).

La commune de Lancy envisage aussi de mettre en accès libre une partie des futurs vestiaires pour les adeptes des sports dits « déstructurés », tel que la course à pied, car elle reçoit beaucoup de demandes de pratiquants en ce sens.

Le présent projet d'abrogation du plan localisé de quartier (ci-après PLQ) N° 28471-543 vise à s'affranchir des restrictions imposées par ce dernier afin de mettre à niveau les équipements.

Le présent exposé des motifs analyse les éléments nécessaires à la justification de l'abrogation du PLQ.

02. SITUATION ET CONTEXTE

SECTEUR DES FRAISIERS



Le secteur qui accueille le stade des Fraisières est situé entre le chemin des Fraisières et le chemin de Voirets, au sud-ouest de la commune de Lancy, à la limite avec la commune de Plan-les-Ouates.

Ce quartier s'est développé entre le début des années 1960 et la fin des années 1970. Son tissu bâti n'a subi que peu de modifications depuis cette période. Il est essentiellement constitué de quartiers de villas, de barres d'immeubles d'architecture moderniste et d'équipements sportifs (stade de foot, parc et tennis).



STADE DE FRAISIERS



Le stade des Fraisières, d'une superficie totale de 26'338 m², est sis en zone sportive. Il est délimité par trois parcelles, propriété de la commune de Lancy (N° 1106 pour partie, 2207, 2753). Le périmètre de la zone sportive actuelle est occupé par différents équipements :

- deux terrains de football avec des mâts d'éclairage ;
- une rampe d'accès aux vestiaires (les vestiaires étant situés hors zone sportive, en zone de développement 3, sous le parking du stade) ;
- un parc linéaire bordant les terrains au nord-est et au nord, comprenant une promenade, des bancs, des aménagements paysagers, une place de jeux, des installations de fitness urbain, des stationnements vélos et deux-roues motorisés ;
- deux points de collecte des déchets, situés respectivement le long du chemin des Verjus et du chemin des Fraisières.

Des équipements directement liés au stade, comme les vestiaires enterrés et le parking du stade débordent du périmètre de la zone sportive, mais s'inscrivent dans les limites du PLQ N° 28471-543. Les vestiaires du stade ne comportent pas de vestiaires séparés pour les équipes féminines.



Terrain sud du stade des Fraisières



Secteur d'accès aux vestiaires du stade des Fraisières



Parking du stade, comportant les vestiaires au sous-sol

ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC DU SECTEUR DES FRAISIERS

Aucune mesure de protection patrimoniale ou élément comportant une valeur patrimoniale documentée au recensement architectural du canton n'est identifiée à l'intérieur ou à proximité directe du périmètre.

Des alignements des platanes sont localisés sur la moitié sud-ouest du parking de surface. Cependant, aucun arbre n'est présent sur le secteur envisagé pour la construction des nouveaux équipements.

Le stade est situé hors du périmètre de consultation OPAM (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991, RS 814.012, ci-après OPAM). Aucun risque d'accident majeur n'est à relever.

Du point de vue du cadastre du bruit, le périmètre de PLQ comporte deux degrés de sensibilité au bruit II et III. Aucun impact significatif du bruit routier ou du bruit des aéronefs n'est à relever. La commune de Lancy prévoit d'ajuster les heures d'exploitation de la buvette de manière à limiter les nuisances sonores.

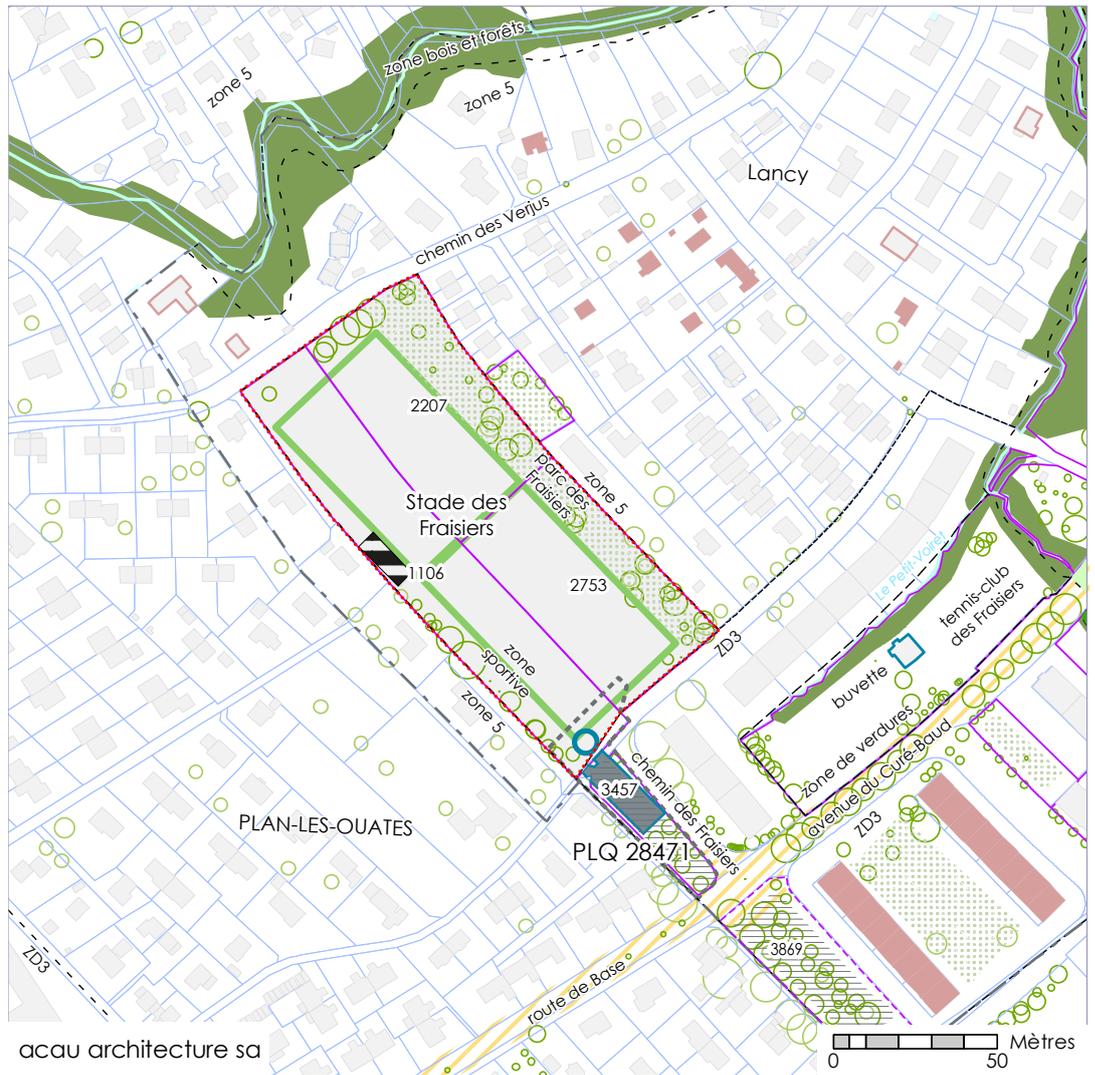
Du point de vue de la mobilité, le stade des Fraisières est actuellement bien desservi en transports publics collectifs (niveau B « bonne » selon la norme VSS 640 281). Avec l'arrivée du tram sur l'avenue du Curé-BAUD, prévu à l'horizon 2023, la desserte sera encore plus performante (niveau A « très bonne »).

La zone 30 km/h, qui s'étend entre le chemin des Verjus et l'avenue du Curé-BAUD, offre une sécurisation accrue des déplacements en mobilité douce. Des stationnements vélos sont présents aux deux extrémités du stade.

L'offre en stationnement sur le domaine public et privé communal (parcelles N° 3457, 3866 et chemin des Fraisières) s'élève à 128 places au total. Les habitants du quartier évoquant une pression sur l'offre en stationnement sur le domaine. Une analyse de l'offre en stationnement existante sera menée dans le cadre des projets de construction de buvette et vestiaires afin d'optimiser leurs usages entre les différentes affectations afin de répondre aux demandes du secteur (stade et habitants).

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

- Très forte demande auprès du Lancy FC ; essor important du football féminin (le Lancy FC possède actuellement le plus grand nombre de licenciés en Suisse).
- Faible capacité et vétusté des vestiaires existants ; absence de vestiaires séparés pour les équipes féminines et de buvette pour les usagers du stade.
- Peu d'équipement intérieur permettant le loisir et la socialisation dans le quartier.
- Absence de contrainte majeure à la mise à niveau des équipements du stade des Fraisières, hormis les restrictions imposées par la zone actuelle et par le PLQ N° 28471-543.
- Bonne accessibilité du stade pour la mobilité douce.
- Amélioration future significative de la desserte en transports collectifs avec l'arrivée du tram sur l'avenue du Curé-BAUD, dans un horizon de réalisation similaire à celui du projet.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | requalification de l'axe en vue du passage du tram |  | arborisation (donnée SITG / orthophoto) |
|  | Terrain de football |  | parc ou espace vert collectif |
|  | bâtiment « intéressant » au RAC |  | parcellaire Ville de Lancy |
|  | aire de stationnement en surface |  | emplacement vestiaires provisoirs |
|  | vestiaires du stade en sous-sol à rénover |  | zone sportive concernée par la MZ |
|  | nouveaux vestiaires et buvette à l'étude |  | limite de zone d'affectation |
|  | PLQ en force |  | périmètre de la MZ N° 30227-543 |

HISTORIQUE DU CADRE LÉGAL

1972 - La commune de Lancy acquiert les parcelles n°1106, 2207, 2753.

1976 - La commune y réalise deux terrains de football, l'un engazonné, l'autre aménagé en terre battue.

1980 - La commune dépose une autorisation de construire afin d'implanter des mâts d'éclairage. Celle-ci est refusée par le département des travaux publics. Après recours de la commune, ce refus est confirmé par la commission de recours LCI ainsi que par le Tribunal administratif.

1985 - Après l'établissement par les autorités communales d'un plan directeur communal, le Grand Conseil, favorable à l'affectation des terrains en cause à des activités sportives, accepte de déclasser en zone de verdure avec mention sportive les parcelles N°s 1106, 2753 et 2207, situées alors en zone 5 (villas). Il statue également sur les oppositions formées contre ce déclassement par les habitants du quartier, en les rejetant.

La commission d'aménagement du canton, chargée d'examiner le projet de loi, demandait que les installations, notamment l'éclairage, restent raisonnables et suscitent le moins d'inconvénients possible pour les riverains. Par ailleurs, l'aménagement des terrains ne devait pas permettre d'attirer un trop large public.

Pour répondre aux demandes réitérées du Grand-Lancy FC, qui comprenait alors environ 350 joueurs réunis dans 18 à 20 équipes, la commune de Lancy décide d'améliorer les installations existantes.

Toujours en 1985, elle dépose et obtient l'autorisation de construire de créer un second terrain de football, ainsi que l'illumination de la totalité de la surface d'entraînement. Ces autorisations font l'objet d'un recours de la part de voisins qui obtiennent gain de cause auprès de la commission de recours LCI. Le recours de la commune de Lancy au Tribunal fédéral est rejeté.

Le Tribunal fédéral a toutefois indiqué, dans ses considérants, que la commune de Lancy ne perdait pas la faculté de présenter un nouveau projet conforme aux exigences légales.

1991 - Afin de satisfaire aux besoins du Grand-Lancy FC, et en accord avec les normes de l'École fédérale de gymnastique et de sport de Macolin, qui recommandaient de disposer d'un terrain pour 4 à 5 équipes, les autorités municipales déposent une nouvelle requête en autorisation de construire prévoyant des aménagements simplifiés, ainsi qu'un vestiaire et un parking.

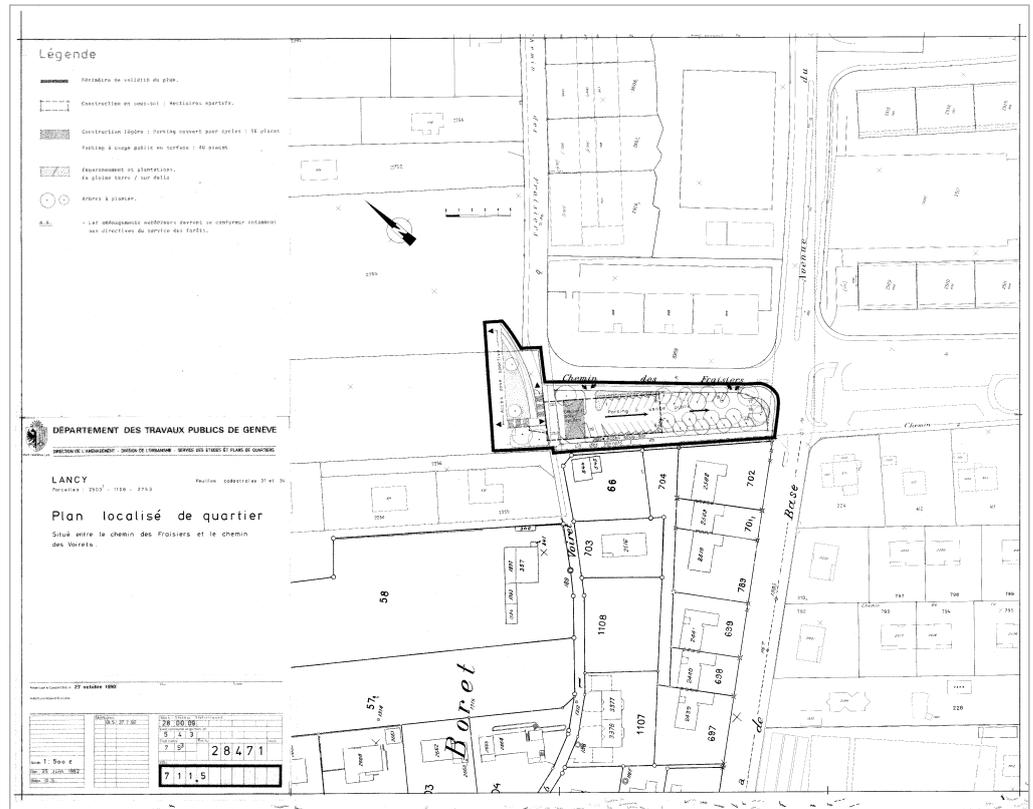
1993 - Le 8 octobre 1993, afin que ce projet soit conforme aux exigences légales, le Grand Conseil adopte la loi N° 6989 modifiant le régime des zones de construction sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone sportive), sur les parcelles N°s 1106, 2753 et 2207. L'article 1, alinéa 2 de la loi (plan N° 28539A-543) prévoit l'inscription suivante : « *Aucune construction n'est autorisée sur ce périmètre, à l'exception de 4 mâts d'éclairage de 16 m de haut, de la clôture autour des terrains de football et des accès aux vestiaires tels que prévus par le projet de plan localisé de quartier N° 28471-543* ».

Le projet de PLQ N° 28471-543 est mis à l'enquête publique simultanément à la zone qui limite les aménagements retenus pour ce périmètre, afin de rassurer le voisinage quant à d'éventuels développements futurs des équipements sportifs. Le 27 mai 1993, le projet de PLQ est approuvé par le Conseil municipal de la commune de Lancy et il est adopté par le Conseil d'État le 27 octobre 1993.

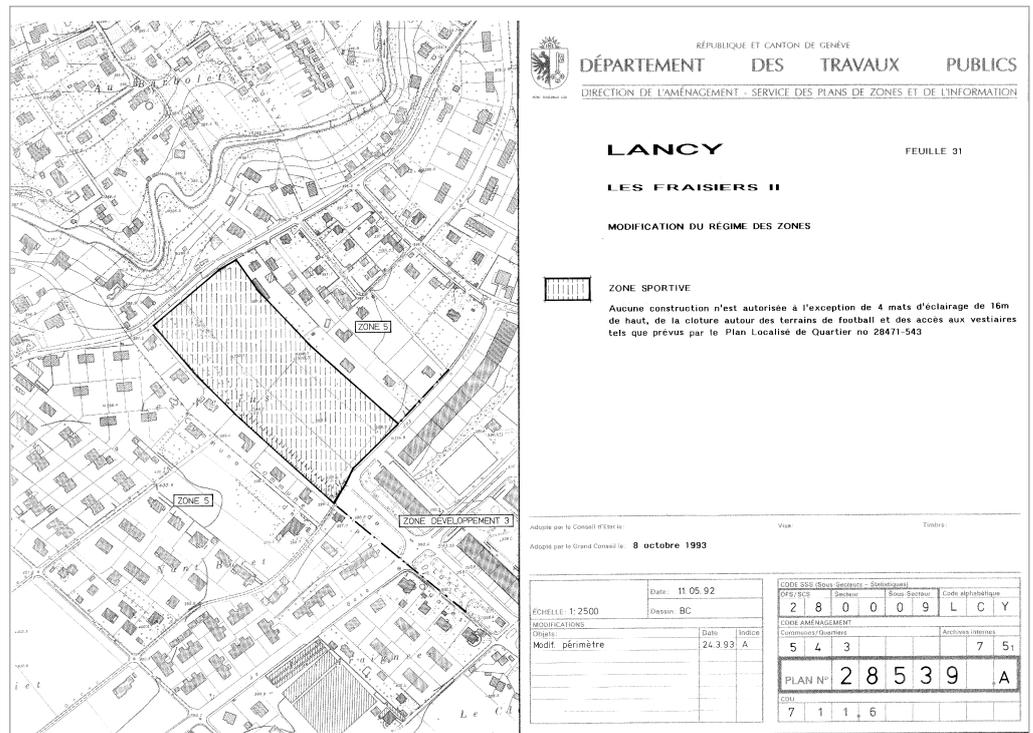
2020 - La commune de Lancy considère que les équipements du stade des Fraisières doivent être mis à niveau afin de répondre à la demande, en termes de capacité des vestiaires, d'espaces pour les pratiquantes de football féminin et de confort pour les usagers du stade

avec la réalisation d'une buvette. Le Conseil municipal vote un crédit d'étude le 28 mai 2020.

Fin 2021 - la commune de Lancy initie les procédures de modification des limites de zones et d'abrogation du PLQ N° 28471-543. Le 24 novembre 2021, la Ville organise une séance de concertation avec les riverains.



Plan de PLQ 28471-543 adopté le 27 octobre 1993



Plan de MZ 28539-A adopté par le Grand-Conseil le 8 octobre 1993

03. PLQ N° 28471-543: OBJECTIF ET ÉTAT DE RÉALISATION

Le périmètre du PLQ en cause, adopté le 27 octobre 1993 par le Conseil d'Etat, est situé entre le chemin des Fraisiers et le chemin de Voirets, à l'extrémité sud-ouest du territoire de la commune de Lancy. Il inclut en surface le parking public, en sous-sol, les vestiaires du terrain de foot, sis sur la parcelle N° 3457, ainsi que l'espace d'accès aux vestiaires, au sud du terrain de football, sis sur les parcelles N° 1106 et 2753.

D'une superficie totale de 2'698 m², ce périmètre est constitué des parcelles N°s 1106 pour partie (d'une superficie de 811 m²), 2753 pour partie (103 m²), 3457 (1491 m²), 3845 pour partie (97 m²), 3848 pour partie (79 m²) et 3859 (118 m²), feuille cadastrale N° 31 de la commune de Lancy. Ces parcelles sont toutes propriété de la commune de Lancy.

Lesdites parcelles sont actuellement sises en zone sportive.

Le PLQ N° 28471-543 prévoit différents équipements et aménagements :

- Au nord-est du périmètre, le secteur d'accès aux vestiaires avec des aménagements paysagers (en zone sportive).
- Au centre et au sud-ouest du périmètre, en surface, un parking couvert pour cycle de 56 places et un parking à usage public de 40 places, ainsi qu'en sous-sol, des vestiaires sportifs (en zone de développement 3).
- Des surfaces d'engazonnement et de plantation (en pleine terre ou sur dalle).
- Des arbres à planter.

Le PLQ N° 28471-543 est entièrement réalisé.

04. MOTIFS JUSTIFIANT L'ABROGATION DU PLQ N° 28471-543

Le Lancy FC possède le plus grand nombre de licenciés en Suisse et ne peut que constater une augmentation régulière de ce nombre dans ses équipes et une utilisation intensive de ses différents terrains. Le football féminin connaît également un essor important, mais le stade des Fraisières est dépourvu de vestiaires séparés pour les équipes féminines.

Pour répondre à cette demande croissante, les équipements du stade des Fraisières doivent être remis à niveau en prévoyant la construction de nouveaux vestiaires. Cette construction, en sous-sol, devrait être couplée à la réalisation, en surface, d'une buvette, offrant un espace à caractère social pour les usagers du terrain (joueurs, spectateurs, etc.). Par ailleurs, la commune de Lancy souhaite réaliser un accès libre aux futurs vestiaires pour les adeptes des sports dits « déstructurés ».

Le but du présent projet d'abrogation du PLQ est de supprimer les restrictions de construire imposées par ce dernier, lesquelles prescrivent un espace d'accès et des surfaces engazonnées sur la partie sud-est de la parcelle N° 1106. Cette configuration ne permet pas la mise à niveau des équipements souhaités par la commune et le Lancy FC, alors qu'il apparaît que ce secteur est le seul permettant une extension directe des vestiaires, dans le prolongement des vestiaires existants. L'abrogation du PLQ N° 28471-543 pourra également permettre de réaliser le projet de buvette, prévu sur la dalle de couverture de l'extension des vestiaires.

A noter que la teneur de la zone sportive actuelle proscrit également toute nouvelle construction dans le secteur retenu pour la mise à niveau des équipements. Ainsi, parallèlement à la présente procédure d'abrogation du PLQ, une procédure de modification des limites de zones est en cours. Elle vise à supprimer les restrictions de construire inscrites actuellement à l'article 1, alinéa 2 de la loi N° 6989, du 8 octobre 1993, disposant qu'*« aucune construction n'est autorisée à l'exception de 4 mâts d'éclairage de 16 m de haut, de la clôture autour des terrains de football et des accès aux vestiaires tel que prévu par le plan localisé de quartier N° 28471-543 »*.

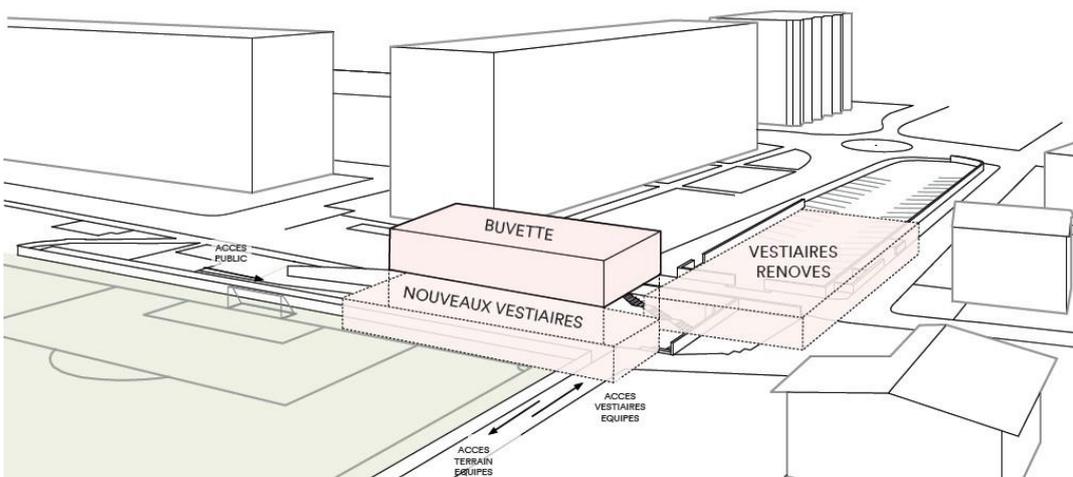
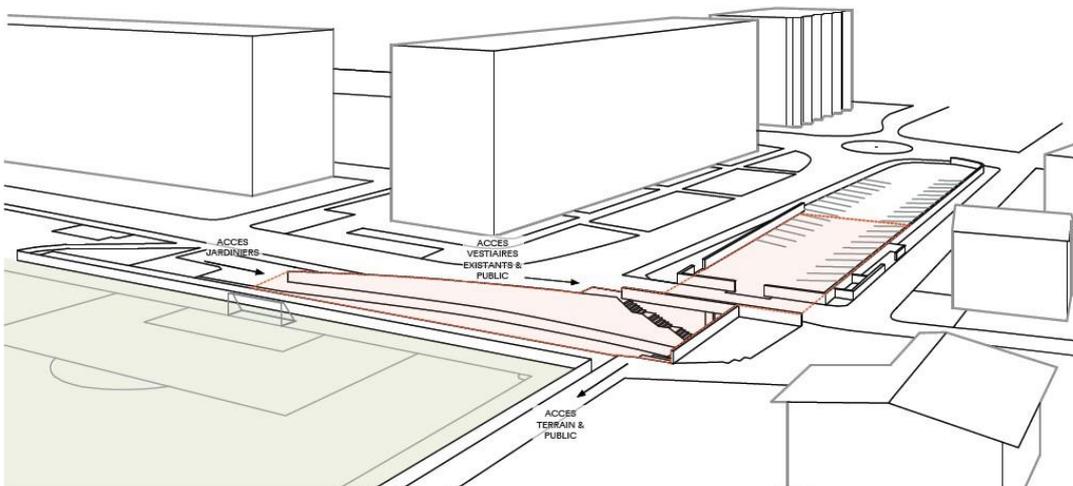
Dès lors, l'absence de PLQ sur le secteur permettra le dépôt d'une autorisation de construire en zone sportive en vue de la réalisation d'une installation sportive.

05. SITUATION FUTURE

La commune de Lancy souhaite remettre à niveau les équipements du stade des Fraisiers, sur le secteur sud (en lien direct avec les vestiaires existants), de la manière suivante :

- construction de nouveaux vestiaires en sous-sol, soit une surface brute de plancher (ci-après SBP) de 216 m² ;
- construction d'une buvette comprenant une salle de réunion, soit une SBP de 232 m² au-dessus des nouveaux vestiaires ;
- rénovation des vestiaires existants, soit une SBP de 685 m².

Il est prévu d'installer des vestiaires provisoires sur la partie du stade bordant directement les terrains de football à l'ouest, le temps de la rénovation des vestiaires existants.



Secteurs considérés pour l'implantation de nouveau vestiaires et d'une buvette et emprise des vestiaires existants à rénover (crédit : Groupe 8)



Avant-projet de buvette, comprenant les nouveaux vestiaires
au sous-sol - bureau Groupe 8 - (crédit : Groupe 8)

06. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS DIRECTRICES

Le présent projet d'abrogation est conforme aux objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, dont la 1ère mise à jour 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.

En particulier, le périmètre du PLQ s'inscrit dans le schéma directeur du PDCn 2030 comme « secteur de parc et aire de délasserment ».

Le présent projet d'abrogation poursuit plusieurs des objectifs de la fiche A13 du PDCn 2030 intitulée : « Coordonner la planification des équipements sportifs et de loisirs »:

- Usage efficient des ressources ;
- Promotion d'une activité physique régulière favorable à la santé.
- Augmentation qualitative et quantitative de l'offre.

Il en va de même s'agissant de la fiche A11 du PDCn 2030, intitulée « Développer le réseau des espaces verts et publics » :

- Satisfaction des différents besoins en cadre de vie de la population actuelle et future par l'accroissement de l'offre d'espaces verts et publics ;
- Aménagement des conditions de vie favorables à la santé et au bien-être.

Le PLQ en force n'est plus en conformité avec les objectifs du futur plan directeur communal (ci-après PDCom) de la commune de Lancy qui demande la mise à niveau des équipements sportifs aux Fraisiers, dont la consultation publique est prévue en septembre 2022.

L'image directrice du PDCom, intitulée « Stratégie 2030 », prévoit au point 10 de « Stimuler l'économie locale, la culture et les sports », l'objectif étant « d'encourager la pratique du sport par une offre adéquate en infrastructures sportives ».

Dans la fiche « Q. Sport et santé » du PDCom, les objectifs sont de/d' :

- Optimiser l'utilisation des équipements sportifs (planification et rationalisation des occupations) ;
- Encourager la pratique des sports déstructurés [en créant] des sites extérieurs offrant des vestiaires, des points d'eau et des w.c. ;
- Favoriser la pratique sportive annuelle [...].

Le paragraphe des « mesures à prendre » de la fiche « Q. Sport et santé » du PDCom mentionne :

- Mise à niveau des équipements sportifs aux Fraisiers et à Marignac (vestiaires, buvette, terrains de football).

Ainsi, le présent projet d'abrogation est conforme au PDCn 2030 et à sa première mise à jour, approuvée par la Confédération le 18 janvier 2021 et au futur PDCom de la commune de Lancy.



Extrait du schéma directeur du PDCn 2030

Contenu du plan directeur

- Densification différenciée de la couronne urbaine
- Utilisation diversifiée de la zone 5
- Parcs et aires de délasserment
- Pénétrantes de verdure / Projets prioritaires de paysage ou parcs d'agglomération
- Axes structurants
- Axes forts TC (tram, BHNS, lignes rapides sub-urbaines, transport par cable) / projets engagés ou prolongements à étudier

Numéros de fiche

- A02
- A04
- A11
- C04
- A10
- B02



Extrait du plan de synthèse du Plan directeur communal 2020
(version pour consultation publique)

Légende du plan de synthèse du PDCom

-  espace public structurant à requalifier ou à créer
-  secteur avec un potentiel pour un nouvel équipement public communal
-  zone villa a densifier selon critère qualitatifs
-  parc, équipement sportif ou espace libre végétalisé existant
-  réseau communal structurant de mobilité douce à consolider / à requalifier
-  ligne de tram future
- 12 fiche sectorielle « Fraisiers »

07. PRISE EN CONSIDÉRATION ADÉQUATE DES OBSERVATIONS ÉMANANT DE LA POPULATION (CONCERTATION)

Une séance de concertation des habitants du secteur des Fraisiers s'est tenue le mercredi 24 novembre 2021 de 18h30 à 20h30 à la salle communale du Grand-Lancy. Elle a réuni une trentaine de participants.

Lors de cette séance, les autorités communales, les mandataires et les représentants du Lancy FC ont présenté le projet aux habitants du secteur des Fraisiers. Suite à la présentation, une période de questions-réponses a permis aux participants d'échanger avec les intervenants suivants :

- Mme. Gachet \ Conseillère administrative en charge du sport \ Ville de Lancy
- M. Bonfanti \ Conseiller administratif et vice-président en charge de l'aménagement du territoire \ Ville de Lancy
- M. Carnazzola \ Chef du Service des sports \ Ville de Lancy
- M. Le Goff \ Assistant à l'urbanisme au service des travaux, de l'urbanisme et de la mobilité (STUM) \ Ville de Lancy
- M. Codeas \ architecte au bureau Groupe 8 \ bureau mandataire du projet
- Deux représentants du Lancy FC
- M. Grégor Nemitz \ urbaniste au bureau acau architecture SA \ facilitateur et responsable concertation

Les enjeux abordés et les réponses apportées peuvent être synthétisés comme suit :

La crainte des nuisances sonores générées par la buvette.

⇒ La Ville fera concorder les heures d'exploitation de la buvette à l'usage du terrain de foot de manière à limiter les nuisances sonores.

Les difficultés actuelles à se stationner pour les voitures et deux-roues motorisés, ainsi que la crainte d'une potentielle congestion des flux et d'une suroccupation des places de parc causée par la mise à niveau des infrastructures.

⇒ La Ville va travailler en interne pour trouver des solutions de mobilité pour remédier aux problématiques existantes et rappelle que les nouvelles installations ne sont, a priori, pas génératrices de déplacements supplémentaires.

Diverses questions portant sur l'aménagement, sur l'aspect physique et sur les usages de la buvette.

⇒ La Ville a pu répondre à ces interrogations en détaillant le projet et en expliquant les possibilités d'usage de la buvette.

Des interrogations et des craintes par rapport aux possibilités de futurs développements autorisés par la modification des limites de zone et par l'abrogation du PLQ.

⇒ La Ville a assuré que seuls les projets de buvette, de nouveaux vestiaires et de rénovation des vestiaires faisaient partie des plans pour le stade des Fraisiers.

Des interrogations sur la durée et sur l'emprise des travaux.

⇒ La Ville et les mandataires ont pu expliquer le phasage des travaux ainsi que les emprises potentielles.

08. PROCÉDURE

L'enquête publique N° 1998 ouverte du 1er décembre 2022 au 7 janvier 2023 a suscité 3 lettres d'observations auxquelles la commune a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Lancy a préavisé favorablement le projet d'abrogation du plan localisé de quartier N° 28471-543 par 27 oui, 5 non et 1 abstention, le 23 mars 2023.

