



Plan localisé de quartier

PLQ 30176 – Gare de Satigny

Commune de Satigny

A l'attention de Mme Joëlle Martin (OU)

PRÉAVIS

Version du dossier n°: octobre 2024

Date : 05.12.2024

Préavisers (nom) : M. Cordier
C. Tinguely

Tél interne: 87039

Signature(s) :

<input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE	<input type="checkbox"/> PAS CONCERNÉ
<input checked="" type="checkbox"/> Sans observation	<input type="checkbox"/> DEMANDE DE COMPLEMENT
<input type="checkbox"/> Avec dérogations selon articles de loi ou de règlement	<input type="checkbox"/> Projet à modifier
<input type="checkbox"/> Sous conditions	<input type="checkbox"/> Pièces complémentaires à fournir
<input type="checkbox"/> Avec souhaits	
<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE	

Contexte

- PLQ proposant la construction de trois bâtiments A, B et C (à R+2 et R+3 étages) servant de logements, de commerces et d'activités.
- Il comprend également la conservation de deux bâtiments inscrits à l'inventaire.
- Deux niveaux de sous-sol, d'une emprise maximale de 4'550 m², se situeront sous l'ensemble des bâtiments, avec une seule entrée située au nord du périmètre.
- Installation non soumise à l'OEIE mais pour laquelle le requérant a souhaité établir une NIE. Ce préavis découle d'une consultation du SERMA en ET3 visant à l'acceptation du plan localisé de quartier (PLQ).
- Ce préavis fait suite à la demande de compléments du SERMA du 24.05.2022 puis au préavis favorable sous conditions de mars 2023 (avec une version corrigée, août 2023) puis du préavis favorable sous conditions du 13.03.2024. Il porte sur la NIE du 30.10.2024 et le règlement du PLQ du 22.11.2024.
- Ce préavis annule et remplace celui du 22.11.2024.
- Selon le règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (K 1 70.05), la procédure se déroule en 2 étapes. La première étape correspond à l'acceptation du PLQ et la deuxième, aux demandes définitives en autorisation de construire.

Ce préavis couvre l'ensemble des thématiques environnementales traitées dans le cadre d'une NIE :

- Trafic et mobilité ;
- Utilisation rationnelle de l'énergie et climat ;
- Protection de l'air ;
- Protection contre le bruit, vibrations / bruit solarien propagé, rayonnement non ionisant ;
- Protection des eaux ;
- Protection des sols, sites contaminés, déchets, substances dangereuses pour l'environnement ;
- Organismes dangereux pour l'environnement ;
- Prévention des accidents majeurs/protection contre les catastrophes ;
- Forêts, flore, faune, biotopes ;
- Paysages et sites ;
- Monuments historiques et sites archéologiques.

Dans le cadre de l'instruction, seuls les offices et services mentionnés ci-dessus entre parenthèses ont été consultés.

Le PLQ fait l'objet d'une évaluation favorable par le service spécialisé, en application de l'article 13 de l'OEIE.

Les requérants des futures demandes d'autorisation sont responsables :

- De réaliser les mesures intégrées au PLQ et ;
- De respecter les charges formulées dans le présent préavis concernant les étapes ultérieures de planification.

code **Zones associées à la valeur FAVORABLE**

COO Autorisations à coordonner:

- Autorisation de pompage dans la nappe du Rhône (réf. GESDEC, pompage 03-2022)
- Le PAP sera liant pour l'ensemble des aménagements extérieurs des autorisations de construire du PLQ.

Remarques

Instructions à la DDU

Mobilité et données de base concernant le trafic

- Il conviendra de réaliser une étude stratégique sur les parkings relais à l'échelle du territoire communal et en lien avec les communes voisines. En effet, le canton avait identifié du stationnement P+R complémentaire à celui intégré au présent PLQ. Il convient donc, avec l'évolution de l'offre de la ligne ferroviaire de la Plaine au ¼ d'heure, de compléter l'offre sur les autres projets voisins du PLQ Satigny gare. Pour ce faire, la DDU devra:
 - Consulter l'OCT en amont de tout projet situé sur le territoire communal;
 - Informer la commune que l'OCT devra être consulté pour tous les projets présentant un potentiel de stationnement en souterrain (même hors plan d'affectation).

Remarques à la DDU

- Il est pris note que le passage sous voie a été dissocié du parking souterrain (entrée au nord du périmètre) afin d'éviter les conflits d'usages et de flux entre ces deux structures souterraines.
- En dehors du périmètre du PLQ, les PAP devront tenir compte des objectifs suivants tirés du chapitre 4.2.2 du rapport explicatif. Il s'agit notamment :
 - de garantir la mise en place des fosses et des zones de pleine terre à cheval ou à proximité immédiate de la limite nord du périmètre du PLQ, le long de la route de la Gare-de-Satigny et du chemin de Pré-Gentil. Les fosses seront autant que possible continues avec des volumes adaptés aux objectifs de croissance des arbres. Des solutions techniques valables seront prises si une partie de ces fosses se trouvent sur dalle, en application de l'article 5 al. 3 du règlement,
 - d'optimiser dans le projet paysager les contraintes d'accès pour la sécurité incendie afin de ne pas entrer en conflit avec les plantations arborées projetées situées le long de la route de la Gare de Satigny et du chemin de Pré-Gentil (cf. chapitre 4.2.3 du rapport d'aménagement),
 - de prévoir un arbre à grand développement (plus de 15 m de hauteur) dans le projet d'espace public au nord des bâtiments avec une surface de plantation de minimum 100 m²,
 - de respecter les objectifs de taux de couverture de canopée de 25% à terme et de pleine terre de 50% sur le périmètre d'intervention élargi, selon les calculs établis dans le rapport d'aménagement.

Remarques à l'autorité et au requérant

Procédure

- Les exigences contenues dans le dossier et dans le présent préavis font partie intégrante de l'autorisation délivrée et sont susceptibles de faire l'objet d'un contrôle. A ce titre, elles devront impérativement être respectées et mises en place. Le non-respect d'une mesure ou d'une charge du projet peut faire l'objet de mesures administratives.

Sous-sol

- Le règlement du PLQ mentionne la reprise des conditions énoncées au chapitre 5 de la NIE mise à jour: "Article 16 : Notice d'impact sur l'environnement: Les autorisations de construire issues du PLQ doivent respecter les conditions et les mesures décrites aux chapitres 4.12.3 (pages 52 et 53) et 5 (pages 58 et ss.) de la NIE, du 30 octobre 2024. ". Ceci concerne notamment les risques de venue de gaz en cas de mise en place de sondes géothermiques verticales. Bien que le secteur ne soit à ce jour soumis à aucune restriction particulière à la mise en place des SGV, le risque de gaz est avéré, il est essentiel que les requérants des futurs DD adaptent les mesures constructives à ce contexte.

Remarques pour étape(s) ultérieure(s) / demande(s) définitive(s) d'autorisation de construire

Procédure

- Tous les points détaillés pour les étapes ultérieures, tels que mentionnés dans le chapitre 5 du NIE (pp.57-60) devront être respectés.
- Les installations techniques des bâtiments seront évaluées dans le cadre de l'application de l'article 11 de la LPE au stade de la DD.

Personnes de contacts:

- OCEV-GESDEC, secteur sols: Sébastien Gassmann
- OCEV-GESDEC, secteur sous-sols: Marie Lecompte
- OCEV-GESDEC, secteur déchets: Michel Bourdenet
- OCT: Samuel Marques
- OCEV-SABRA: Lucie Baillon
- OCEau: Georges Clavien
- OCEN: Yun Feng
- OCAN: Vincent Lenoir

Annexe: Préavis de la Commission des Monuments, de la Nature et des Sites (CMNS)



Service de l'environnement et des risques majeurs
SERMA
12, Quai du Rhône
1205 Genève
Code interne: B 804 ER / SERMA

ZONE AG, FE, D4BP

REQUERANT

CFF SA
M. Guillaume DEKKIL

1, place de la Gare
case postale 345

1001 Lausanne

MANDATAIRE

DOSSIER N° PLQ 30176/-

PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE

CFF
COMMUNE DE SATIGNY
COMMUNAUTE DES
CHIFFONNIERS
D'EMMAUS DE GENEVE

PARCELLE

10022, 10021, 10294

FEUILLE

41

COMMUNE

Satigny

ADRESSE DE L'OBJET

Route de la Gare-de-Satigny,
Chemin de Pré-Gentil

DESCRIPTION DE L'OBJET

Développement d'un PLQ aux abords de la gare de Satigny

PRÉAVIS

Version du dossier n°: 2. ET2

Date : 28.03.2023

Secrétaire (nom) : C. Realmonte

Tél interne: 66093

Signature(s) :

Pa... f... j...

<p>FAVORABLE</p> <p><input type="checkbox"/> Sans observation</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avec dérogations <i>selon articles de loi ou de règlement</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sous conditions</p> <p><input type="checkbox"/> Avec souhaits</p> <p><input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE</p>	<p><input type="checkbox"/> PAS CONCERNÉ</p> <p>DEMANDE DE COMPLEMENT</p> <p><input type="checkbox"/> Projet à modifier</p> <p><input type="checkbox"/> Pièces complémentaires à fournir</p>
--	---

Contexte (cadre réservé pour le rappel par le service des éléments objectifs pertinents)

Projet situé en zone de développement 4B protégée
Gare de Satigny, inscrite à l'inventaire en 2014 (Ms-i STY-73a)

Autres objets protégés à proximité:

Abri des voyageurs, inscrit à l'inventaire en 2014 (Ms-i STY-73b)

Ancienne gendarmerie, inscrite à l'inventaire en 2005 (Ms-i STY-50)

Café, inscrit à l'inventaire en 2005 (Ms-i STY-33)

Présentation effectuée par les représentants de l'office de l'urbanisme associés au lauréat du concours du Pôle Satigny Gare.

DER	Dérogations: <i>(articles de loi + motif)</i>
	1. Article Vu la qualité globale du projet soumis et salué par la CMNS, la commission est favorable à l'usage de la dérogation de l'article 106 LCI
COD	Conditions:
	1. Condition Dégager les deux venelles, qui séparent les bâtiments A, B et C, des parkings vélo.
Cahier des charges pour la demande définitive en autorisation de construire	
	2. Condition Soumettre en consultation le projet d'espace public de la route de la Gare-de-Satigny à la CMNS pour remarques avant dépose en autorisation de construire.
	3. Condition Dissocier le passage sous voie du parking souterrain afin d'éviter les conflits d'usage et de flux entre ces deux structures souterraines.
	4. Condition Dégager les deux venelles qui séparent les bâtiments A, B et C des plantations arbustives.
	5. Condition Intégrer la sortie du parking souterrain côté "esplanade de la Gare" au sein du volume du bâtiment A.