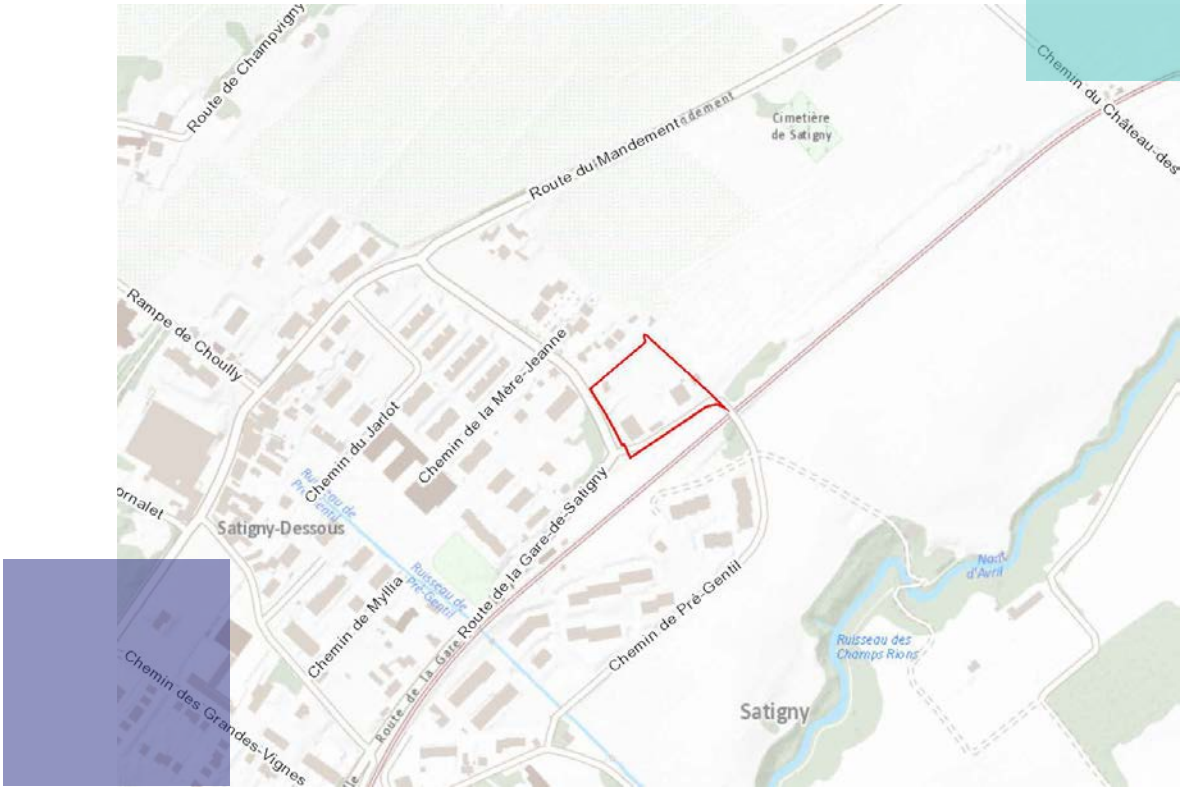
PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 29967

SATIGNY

ROUTE DE LA GARE DE SATIGNY
CHEMIN DE PRÉ-GENTIL



RAPPORT EXPLICATIF – JANVIER 2018

Adopté par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Table des matières

1. Introduction 1

1.1 Résumé 1

1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif ? 1

2. Contexte 2

2.1 Le site 2

2.2 Le contexte d'aménagement 6

2.2.1 Planification cantonale 6

2.2.2 Planification communale 8

3. Présentation des études préalables 9

3.1 La chronologie des études 9

3.2 Le diagnostic 10

3.3 Les enjeux 11

4. Projet 13

4.1 Le parti d'aménagement retenu 13

4.2 Les principes règlementaires 14

4.2.1 Principes d'aménagment des espaces extérieurs 15

4.2.2 Le stationnement 16

4.2.3 Répartition des droits à bâtir 18

4.2.4 Abrogation de PLQ précédents 18

4.2.5 Accès pompiers 19

5. Processus décisionnel 20

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ 20

5.2 La concertation 20

6. Mise en œuvre 21

6.1 Les requêtes en autorisation de construire 21

6.2 Horizons de référence et de réalisation du projet 21

1. Introduction

1.1 Résumé

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 29'967 se situe à l'angle de la route de la Gare de Satigny et du chemin de Pré-Gentil dans la commune de Satigny.

Une demande de renseignement (DR) N° 18'440 portant sur la construction de cinq immeubles de logements et garages sur quatre parcelles incluses dans le présent PLQ, situées le long de la route de la Gare-de-Satigny et le chemin de Pré-Gentil sur la commune de Satigny, a été déposée le 5 mars 2013 et a reçu une réponse positive de la part du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) le 12 mai 2014.

Sur la base de cette DR, un projet de PLQ N° 29967 a été élaboré le 18 janvier 2016 sur cinq parcelles, dont celles objets de la DR précitée.

Le dossier du PLQ N° 29967 se compose des documents suivants:

- Le plan composé d'un volet "aménagement" et d'un volet "équipement, contraintes et domanialités" et de coupes.
- Le règlement du PLQ.
- Le présent rapport explicatif comprenant notamment l'historique du développement du projet et des recommandations.
- Le concept énergétique territorial N° 2015-02.
- Le schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

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

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'adoption 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.

Ce document est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le projet de PLQ, à savoir: le règlement et le plan.

2. Contexte

2.1 Le site

Le PLQ N° 29'967 se situe sur la commune de Satigny aux abords du centre du village, proche de la gare, au croisement de la route de la Gare-de-Satigny et du chemin de Pré-Gentil.

Le périmètre est bordé au nord-est par les champs, au sud-est de l'autre côté du chemin de Pré-Gentil par les voies CFF, au sud-ouest de l'autre côté de la route de la Gare-de-Satigny par une propriété privée. Au nord-ouest, le long d'un chemin privé le site fait face à une maison privée et des petits immeubles de logements, uniquement séparé de ces derniers par un chemin privé.

Localisation du PLQ N° 29'967

Le périmètre du PLQ, d'une surface totale de 9'348 m^2, se compose des parcelles suivantes:

- N° 10'511, propriété des Résidences de Satigny
- N° 10'895, propriété de la commune de Satigny.
- N° 10'896 (pour partie), propriété de Monsieur Jean-Louis DUGERDIL.
- N° 10'111, propriété de Monsieur Fritz LANZ.
- N° 10'398, domaine public (DP) communal.

Le périmètre du PLQ est principalement occupé par une maison d'habitation et des bâtiments artisanaux et de dépôts. Les constructions existantes ne font pas l'objet de mesures de protection architecturale et patrimoniale.

Le site est principalement desservi par la ligne Rhône-Express-Régionale (RER), qui relie la commune de Satigny à la gare Cornavin en 12 minutes, avec un arrêt à la gare de Satigny qui se trouve à environ 200 m du site.
Il est connecté au reste du territoire rural par les lignes de bus régionales S, W et 54.

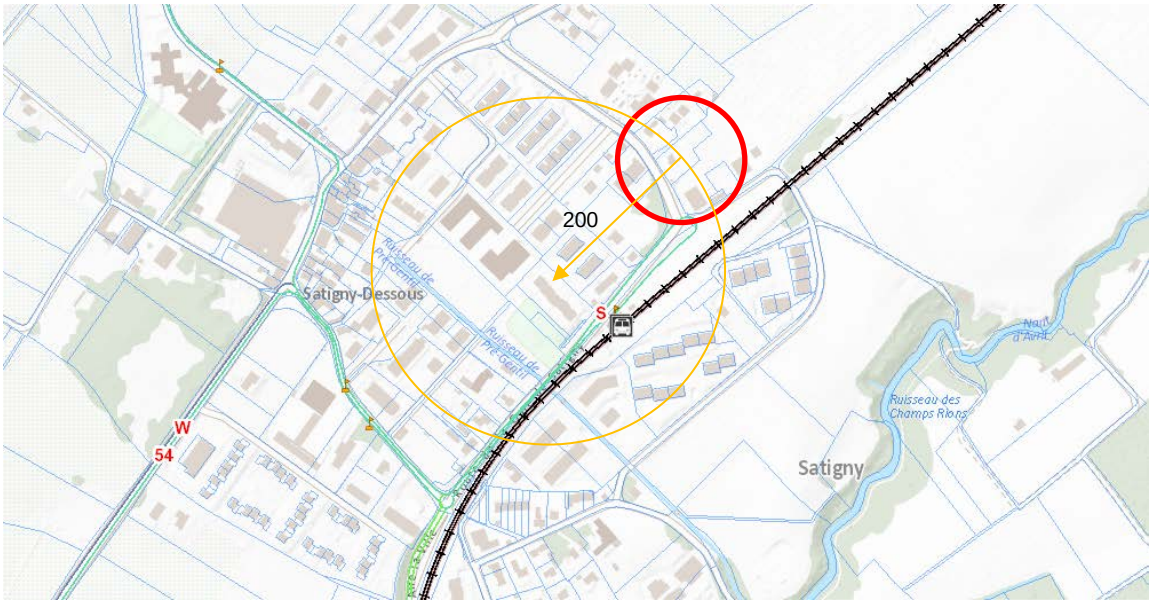
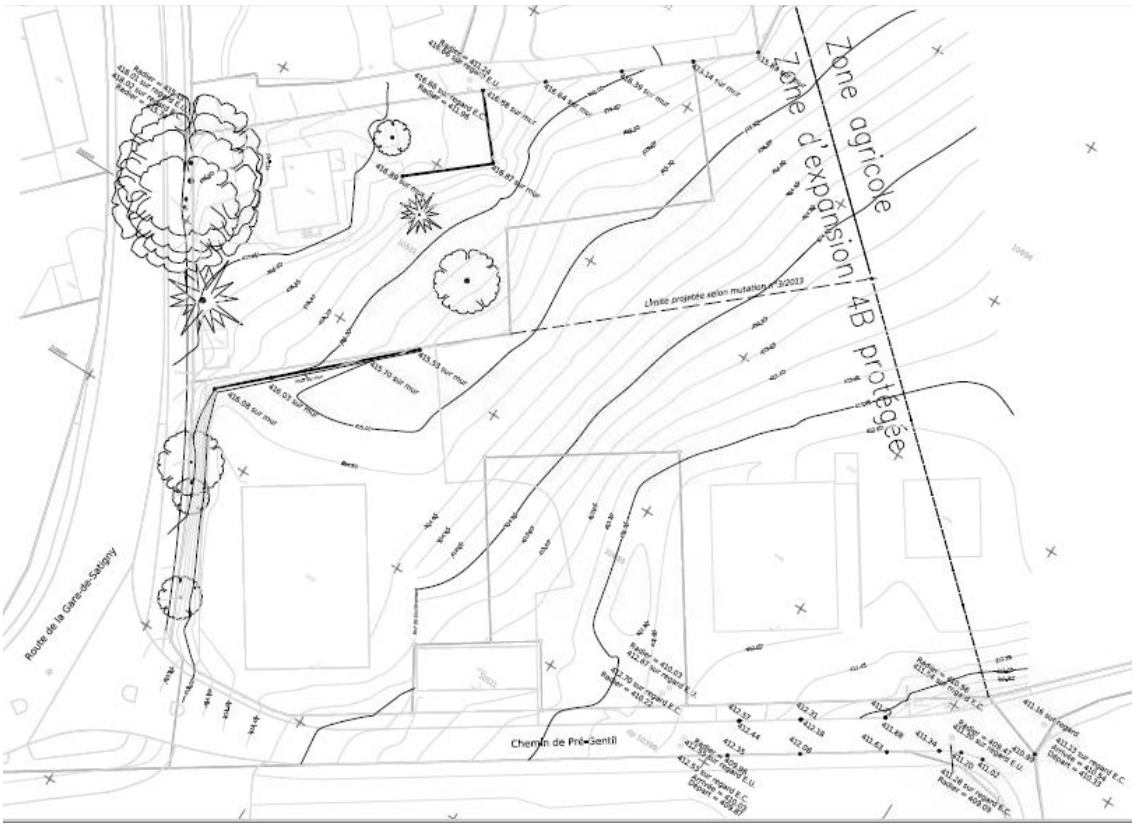


Schéma des transports publics

Les courbes de niveau actuelles montrent qu'il y a eu un fort remaniement du terrain naturel du périmètre pour permettre l'exploitation du bâtiment existant accueillant un atelier de menuiserie, qui se situe à proximité du carrefour du chemin de la Gare-de-Satigny et du chemin de Pré-Gentil.



Courbes de niveaux et arbres

Photos du site

Le long de la route de la Gare-de-Satigny, sur le domaine public cantonal, en dehors du périmètre d'étude, se trouvent quatre grands chênes dont la couronne et les racines empiètent sur l'emprise du PLQ.

Dans le prérimètre du PLQ, il existe actuellement un pin ainsi que deux chênes, qui se situent également le long de la route de la Gare-de-Satigny.

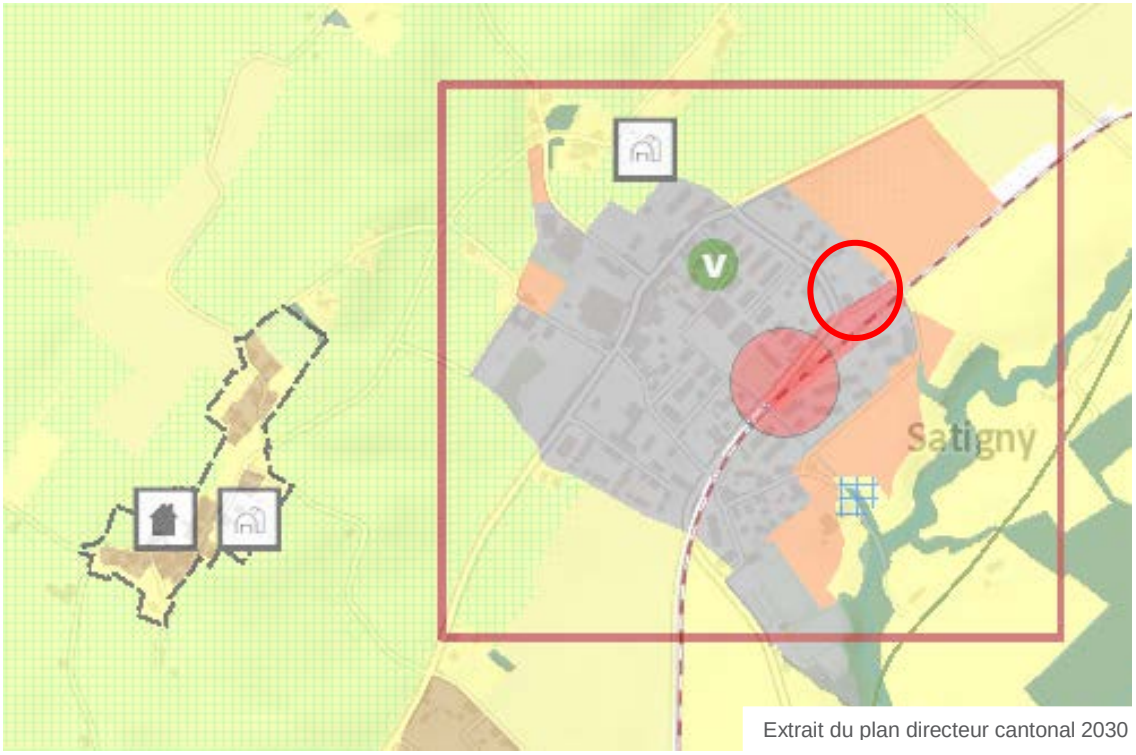
2.2 Le contexte d'aménagement

2.2.1 Planification cantonale

Le périmètre du PLQ, d'une superficie de 9'348 m^2 se situe en zone de développement 4B protégée.

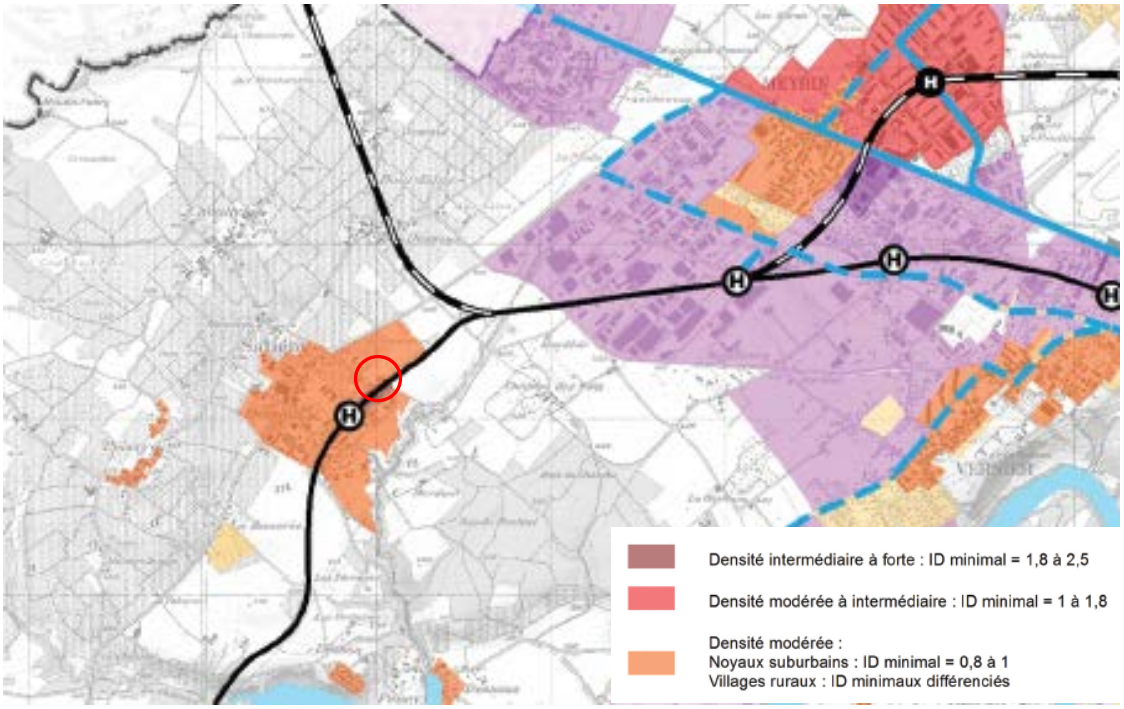
Le présent PLQ est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. En effet, la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 répertorie le périmètre en tant qu'objet d'une densification ponctuelle des noyaux suburbains et renvoie à la fiche A02. Cette dernière, intitulée « poursuivre la densification de la couronne urbaine » fixe comme objectifs de:

1. Densifier des secteurs déjà bâtis, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol.
2. Réaliser des quartiers denses dans des secteurs très bien ou bien desservis par les transports publics.
3. Augmenter le parc de logements.
4. Développer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.
5. Créer des quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales.



Extrait du plan directeur cantonal 2030

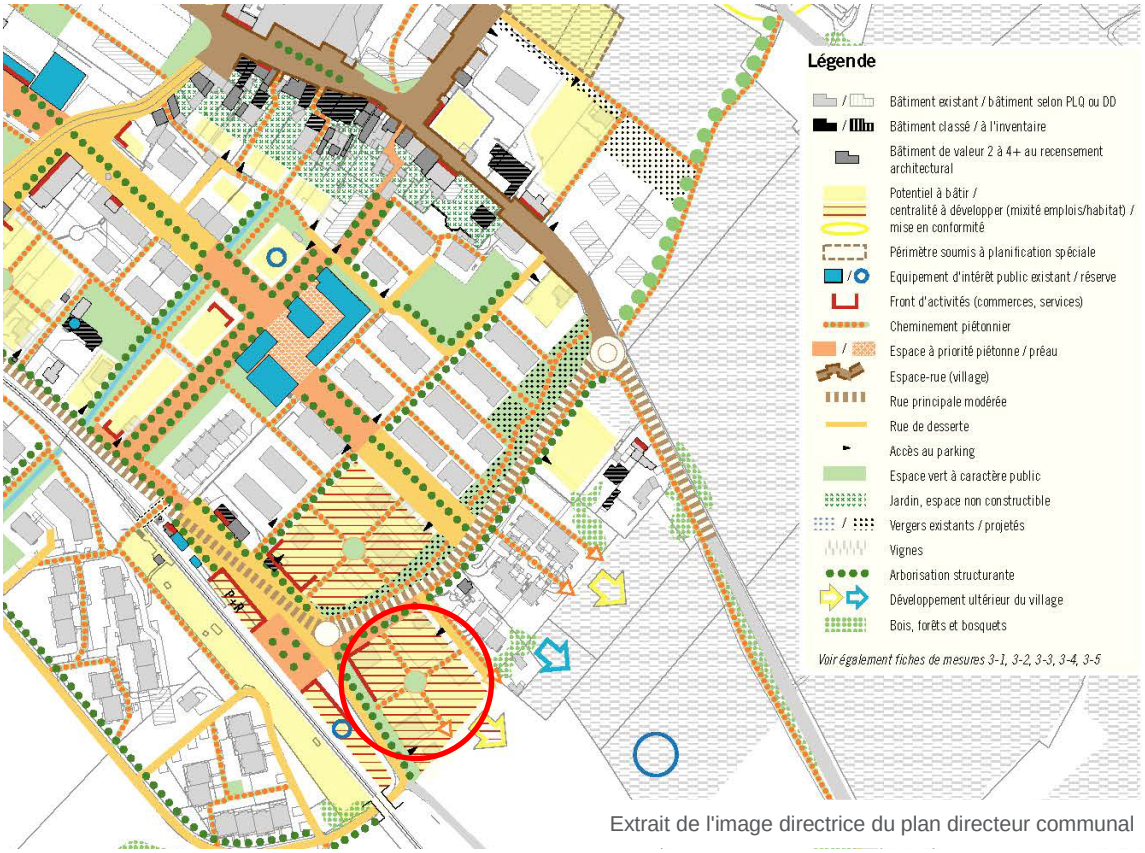
La carte n° 1 des principes de densification, annexe aux fiches A01 à A08 prévoit, pour les noyaux suburbains, une densité modérée avec un indice de densité (ID) minimal de 0.8 à 1 conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre d de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD).



2.2.2 Planification communale

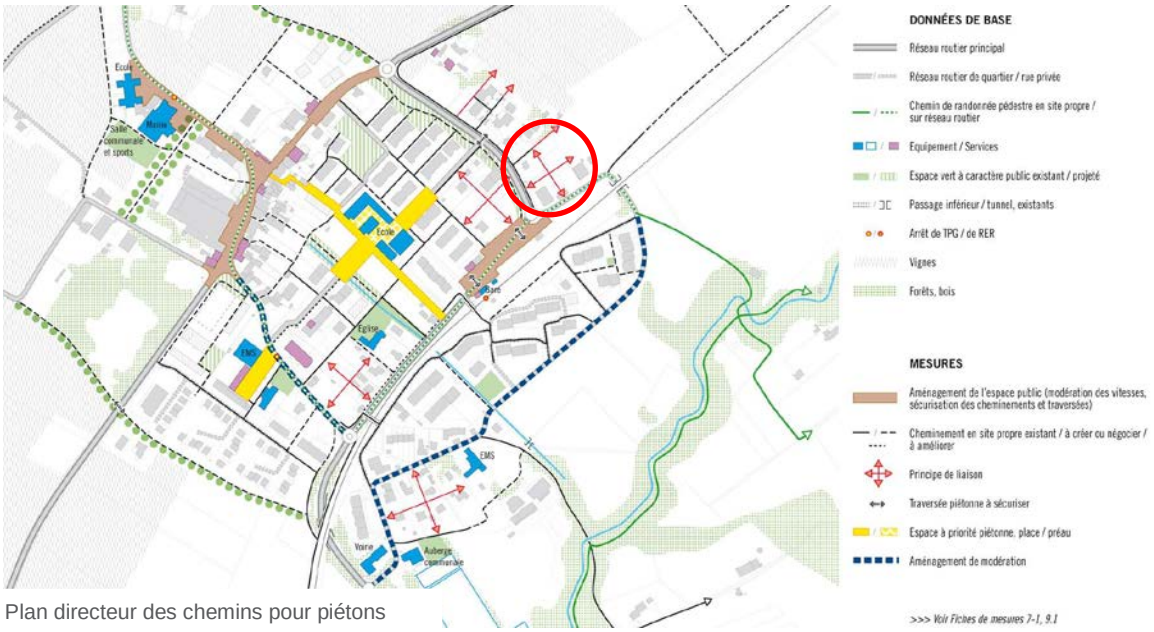
Le Plan directeur communal (PDCom) adopté par le Conseil municipal le 16 novembre 2010 et approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011, identifie, dans son concept directeur, le périmètre comme une zone bâtie et à bâtir.

Le PLQ est conforme à l'image directrice du PDCom qui reconnaît le secteur comme une centralité à développer avec des traversées pour les piétons et un espace vert central à caractère public.



Extrait de l'image directrice du plan directeur communal

Le plan directeur des chemins pour piétons de la commune de Satigny, intégré dans le PDcom, prévoit que le site soit perméable à la mobilité douce, afin de garantir l'accessibilité aux voies existantes et à la gare, et potentiellement aux quartiers qui pourraient se développer à long terme sur les terrains voisins.



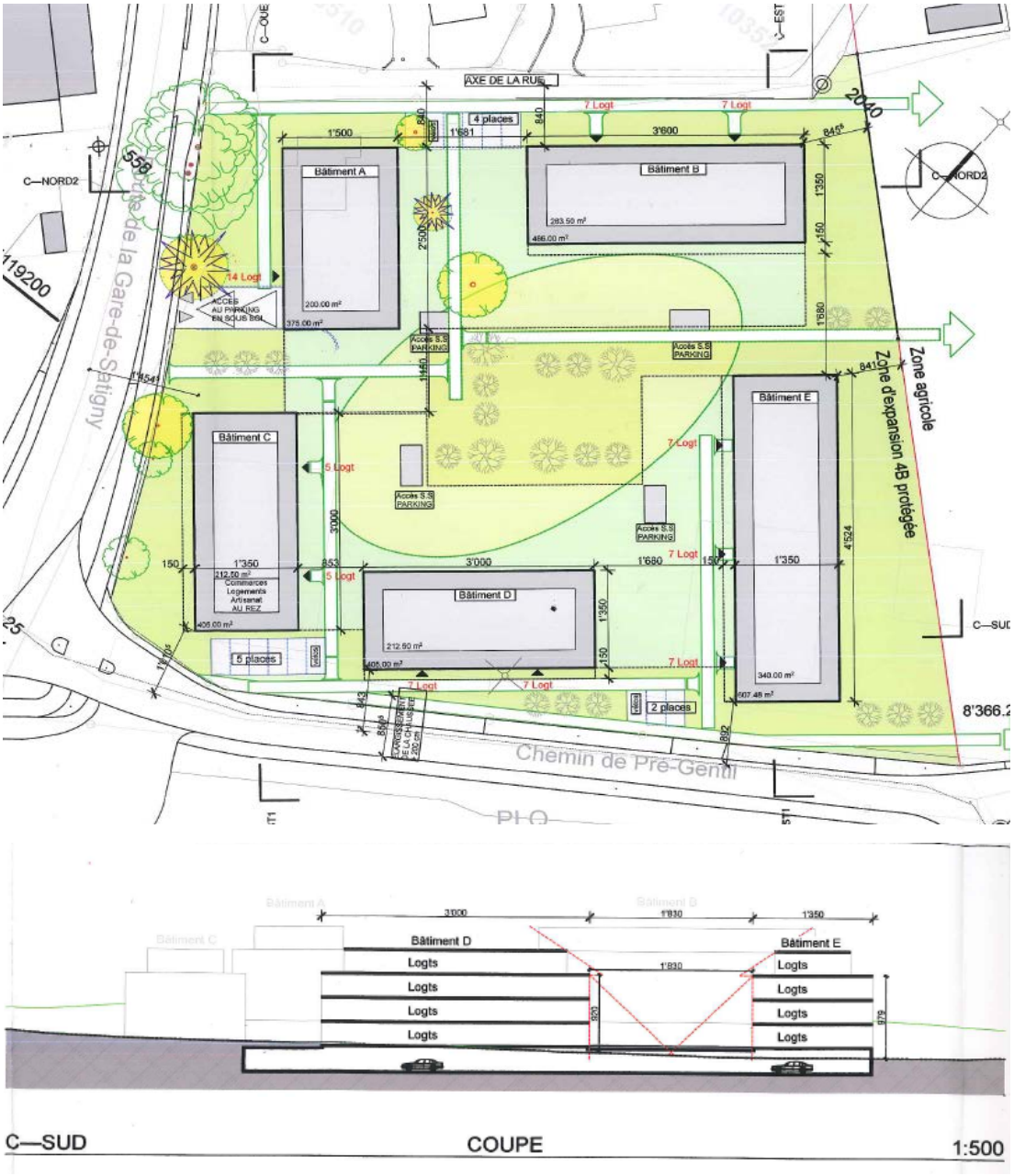
Plan directeur des chemins pour piétons

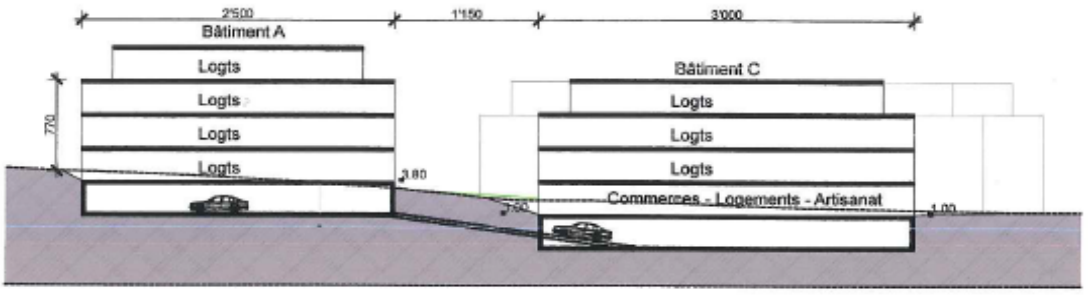
3. Présentation des études préalables

3.1 La chronologie des études

La demande de renseignement

Une demande de renseignement (DR) portant sur les parcelles N^{os} 10511, 10896, 10895 et 10111 a été déposée le 25 mars 2013 par le bureau Serafin Architectes. Elle a été enregistrée sous le numéro DR 18'440.





C—OUEST COUPE 1:500

Le projet de DR a été examiné par les services concernés au titre de son implantation, de sa destination, de son gabarit et de sa dévestiture. Suite à cet examen, le DALE y a répondu favorablement le 12 mai 2014 et a engagé l'élaboration du PLQ sur un périmètre comprenant les quatre parcelles objet de la DR précitée. Le bien-fonds N° 10'398 a également été inclus dans le périmètre du PLQ afin de permettre l'élargissement du chemin de Pré-Gentil qui devra au terme de la réalisation du projet, accueillir tous les accès voitures.

En parallèle au PLQ, d'autres études complémentaires ont été réalisées:

- Une étude de vérification de l'impact du bruit du trafic routier induit par les véhicules des futurs habitants du PLQ a été réalisée afin de vérifier que les valeurs limites d'immission (VLI) ne seront pas dépassées.

  Cette étude a permis d'évaluer, d'une part que la réalisation du PLQ N° 29967-535 respecte les exigences de l'article 9 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), relatif à l'utilisation accrue des voies de communication et, d'autre part de confirmer que le projet n'est pas à l'origine de nuisances sonores perceptibles et n'engendre aucun dépassement supplémentaire des VLI par rapport à la situation future sans projet.

- Etant donné que le périmètre du PLQ se trouve à moins de 500 m des voies CFF, une étude sur les risques majeurs a été menée afin d'estimer la faisabilité du projet le long des voies ferrées et d'évaluer les mesures de sécurité indispensables pour le projet. Compte tenu des résultats de cette étude et après consultation du service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA), il ressort que le projet peut se réaliser sans condition.

3.2 Le diagnostic

L'urbanisme

La densification des parcelles concernées s'inscrit dans l'objectif fixé par le PDCn 2030 de densifier la couronne suburbaine, ce périmètre étant répertorié en tant qu'objet d'une densification ponctuelle des noyaux suburbains et identifié dans le PDCom comme potentiel à bâtir. Le périmètre est également très bien desservi par les transports publics (trains en particulier) et se situe en bordure du village, proche de l'école et du centre du village.

Le terrain étant en pente, l'insertion des futurs immeubles dans cette pente doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment le long de la route de la Gare-de-Satigny. Le modelage du terrain, lors de la réalisation du projet et des aménagements

extérieurs, doit tenir compte de cette déclivité afin de ne pas engendrer de grandes différences de niveaux.

Arborisation

Des mesures de protection pour les quatre chênes existants sur le domaine public cantonal en face du bâtiment A1 devront être prises pour garantir leur maintien.

Le pin et les deux chênes, situés sur la parcelle le long de route de la Gare-de-Satigny, seront abattus et feront l'objet de mesures de compensation sur site.

L'espace au cœur du PLQ doit permettre la plantation d'arbres en pleine terre.

La mobilité

Le site jouit d'une bonne desserte en transports en commun (principalement le train, avec l'arrêt de la gare de Satigny qui se trouve à environ 200 mètres) et par les transports individuels avec la route de la Gare-de-Satigny.

Le chemin de Pré-Gentil sera élargi afin de permettre l'accès au garage souterrain, ainsi que d'y concentrer toutes les places de parking visiteurs.

Le site est connecté au village par une piste cyclable qui longe la route de la Gare-de-Satigny et par de nombreux cheminements piétonniers qui traversent les quartiers déjà existants.

3.3 Les enjeux

L'objectif principal de ce PLQ est la réalisation d'un nouveau quartier de logements de qualité en lien avec le reste du village et créant un front construit et animé le long de la route de la Gare-de-Satigny.

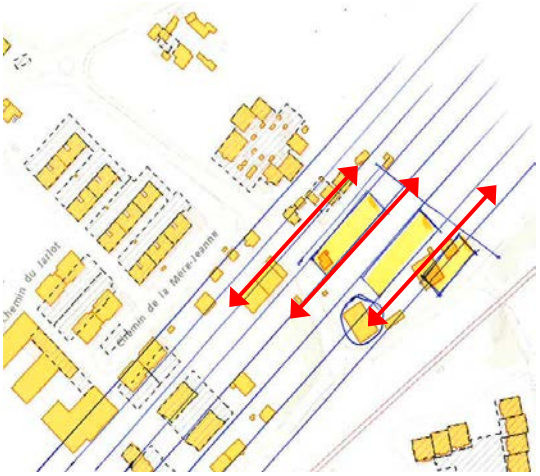
Ce périmètre, d'une superficie de 9'348 m^2, doit accueillir à l'horizon 2025 un quartier comprenant environ 75 logements et 406 m^2 de surfaces brutes de plancher (SBP) dédiées aux commerces, selon le phasage prévisionnel suivant:

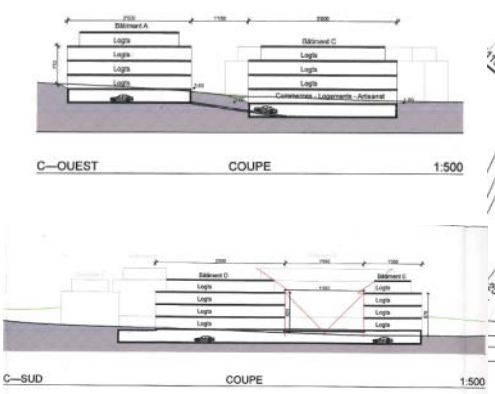
- Phase 1: bâtiments A1 et A2: environ 27 logements à l'horizon 2018-2019.
- Phase 2: bâtiments B1, B2 et B3: environ 46 logements à l'horizon 2025.

Le nouveau projet doit porter une attention particulière à la mise en œuvre d'espaces extérieurs de qualité, avec des plantages en pleine terre d'arbres indigènes majeurs au centre du périmètre et la création de cheminements piétonniers reliés au centre du village via les cheminements déjà existants.

Les quatre chênes existants le long de la route de la Gare-de-Satigny, en dehors du périmètre du PLQ, doivent être sauvegardés et les mesures de protection nécessaire à leur maintien devront être mises en place.

La morphologie et l'implantation des immeubles ont été étudiées de concert avec la commune de Satigny. L'implantation d'immeubles parallèles et perpendiculaires à la rue, telle que réalisée de l'autre côté de la route de la Gare-de-Satigny, ne permettait pas de réaliser des espaces extérieurs de qualité et une entité pour l'ensemble du nouveau quartier. Le projet s'est donc développé avec une implantation de type "îlot ouvert" autour d'un espace public central dans lequel des arbres en pleine terre pourront être plantés.





L’implantation et la révision des altimétries vont permettre d'intégrer les bâtiments dans la pente et ainsi traiter de manière plus atténuée la différence de niveaux entre le haut et le bas du périmètre.

Le traitement des niveaux et des affectations des rez-de-chaussée le long de la route de la Gare-de-Satigny doit permettre de créer un lien entre le domaine public et le quartier. Les appartements au rez-de-chaussée doivent ainsi se situer au-dessus des espaces extérieurs et ne pas se trouver en contrebas des cheminements piétonniers afin de garantir la privacité des logements.

Le front bâti le long de la route de la Gare-de-Satigny doit permettre d’accueillir une surface d'activités (bureaux ou commerces) à l'angle de la route de la Gare-de-Satigny et du chemin de Pré-Gentil.

Des liaisons pour les piétons et les vélos vont être réalisées dans le cadre du développement du PLQ. Elles doivent se connecter aux chemins pour les piétons existants et permettre ainsi une continuité des cheminements jusqu'au centre du village.

4. Projet

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Le projet proposé répond aux principes définis dans le PDCom, qui reconnaît le secteur comme une centralité à développer avec des traversées pour les piétons et un espace vert central à caractère public.

Le parti urbain retenu pour le projet est la réalisation d'un îlot ouvert qui découle de la géométrie des parcelles et des routes qui les bordent. Cette géométrie permet de développer un espace central généreux, accessible à tous ainsi qu'une grande perméabilité des circulations pour les piétons et les vélos.

L'unique aire d'implantation du garage souterrain ainsi que la création d'une seule rampe de parking, limitent l'impact des véhicules le long de la route de la Gare-de-Satigny et permettent la plantation d'arbres en pleine terre au centre du périmètre. L'emplacement des places de stationnement extérieures pour les voitures des visiteurs le long du chemin de Pré-Gentil limite les nuisances pour le voisinage.

Le bâtiment B1 projeté à l'angle de la route de la Gare-de-Satigny et du chemin de Pré-Gentil permet l'implantation d'activités au rez-de-chaussée en relation avec l'espace se trouvant devant la gare. La bande d'implantation prévue par le PLQ permet d'adapter la position du bâtiment et ainsi de répondre au mieux aux nécessités des affectations prévues au rez-de-chaussée, qui peuvent évoluer selon le développement du reste du village.

Au vu de la qualité du site, de l'orientation du terrain vers le sud et de la pente, il est demandé de réaliser des appartements bénéficiant d'une double orientation pour les

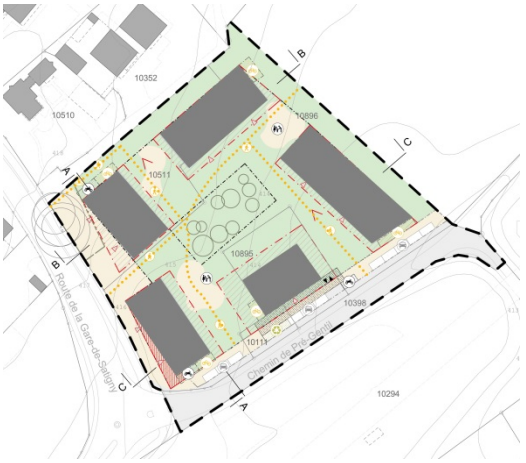
appartements de plus de 4 pièces et, pour les appartements de taille plus petite, une orientation privilégiant l'ouverture vers le sud.

Toutes les toitures plates doivent être végétalisées. Des équipements solaires thermiques et éventuellement photovoltaïques peuvent être installés.

L'implantation d'un point de collecte sélective des déchets est également prévue le long du chemin de Pré-Gentil.

4.2 Les principes règlementaires

1. Les aires d'implantation reprennent le principe de l'îlot ouvert, tout en permettant une évolution des implantations.



2. Les percées visuelles garantissent la création de dégagement des vues.

3. L'angle construit du bâtiment A1 ainsi que la bande d'implantation du bâtiment B1 garantissent la réalisation d'un front de rue le long de la route de la Gare-de-Satigny.

4. La bande d'implantation permet une souplesse sur l'implantation du bâtiment B1 afin d'adapter sa relation à la rue selon l'affectation de son rez-de-chaussée.
5. L'aire d'implantation du garage souterrain, limitée en sous-sol, garantit la création d'un espace central en pleine terre permettant la plantation de grands arbres.
6. Des servitudes de passage public à pied et à vélo sont prévues pour garantir le passage à travers le quartier.
7. Une cession gratuite au domaine public communal le long du chemin de Pré-Gentil permet l'élargissement du domaine public communal pour garantir un bon accès aux nouvelles constructions et à une évolution possible du village en direction de l'est.
8. Le PLQ va se réaliser en deux étapes. La construction des bâtiments A1 et A2 sis au nord-ouest du périmètre est prévue à l'horizon 2018-2019, celle des trois immeubles B1 à B3 sis au sud-ouest à l'horizon 2025, à l'issue des baux encore en cours sur les bâtiments existants. Afin de permettre le bon fonctionnement des deux premiers bâtiments, une rampe d'accès provisoire pour le parking souterrain peut être réalisée hors du secteur d'accès au garage souterrain prévu par le PLQ, dont l'emplacement exact sera fixé dans le cadre des demandes en autorisation de construire y relatives. Lors de la construction des trois autres immeubles, la rampe d'accès définitive doit être réalisée depuis le chemin de Pré-Gentil. La première rampe doit alors être supprimée et les parkings des deux étapes de réalisation connectés.

4.2.1 Principes d'aménagement des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs sont considérés comme un ensemble et doivent être réalisés de manière unitaire, même si le projet se réalise en plusieurs étapes. Ils doivent offrir une bonne qualité de vie aux habitants et servent d'espaces d'échange, de jeux et de maillage pour l'ensemble des nouvelles réalisations. Le PLQ est accompagné d'une charte des aménagements extérieurs qui définit les éléments impératifs et indicatifs et les atmosphères à développer pour chaque entité d'espace. Ces entités sont:

- un front actif le long du chemin de Pré-Gentil ;
- une pelouse arborée le long de la route de la Gare-de-Satigny ;
- une allée de jardin le long du chemin situé au nord du périmètre ;
- une promenade de noyers qui fera la transition entre les nouvelles constructions et les champs ;
- une cour entre les bâtiments B2 et B3 ;
- un jardin de cœur au centre de l'ilot. Cet espace accueillera des jardins aux fonctions diverses et des plantations en pleine terre.

Le chemin de Pré-Gentil doit faire l'objet d'un élargissement de la chaussée afin de permettre d'absorber l'évolution du trafic suite à la réalisation du PLQ, et éventuellement en vue des développements futurs du secteur. Une cession gratuite au domaine public communal est donc prévue.

4.2.2 Le stationnement

Les places de stationnement pour véhicules motorisés des habitants et employés se situent en souterrain. Les places de stationnement publiques des visiteurs et des clients se trouvent en surface, le long du chemin de Pré-Gentil.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10; RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteurs avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m^2 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 m^2 de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 29'967 se situe dans le secteur VI.

A. <u>En matière de logement</u>

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

- Minimum 1.3 place/100m^2 SBP pour les habitants ;
- Minimum 0.125 place/100m^2 SBP pour les visiteurs.

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur VI sont fixés par l'article 5, alinéa 9 RPSFP de la manière suivante :

- 1.5 place/100m^2 SBP, dont environ 33% en surface.

3/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) dans le secteur VI sont fixés par l'article 5, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- 0.2 place/100m^2 SBP.

B. <u>En matière d'activités</u>

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur VI sont fixés par l'article 6 RPSFP, de la manière suivante :

1.1/ Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (article 6, alinéa 2 RPSFP) :

- Maximum 1.6 place/100 m^2 SBP pour les employés ;
- Maximum 0.2 place/100 m^2 SBP pour les clients ou visiteurs.

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur VI sont fixés par l'article 6, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- Minimum 1 place/200m^2 SBP.

3/ Les ratios de stationnement pour les 2RM dans le secteur VI sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

- Maximum 1 place/200m^2 SBP.

En application du RPSFP, le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble du périmètre :

1. **<u>Places de stationnement voitures</u>**

Pour les habitants :

- Une surface de 7'989 m^2 au ratio de 1.3 place/100m^2 de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **104 places minimum**.

Pour les visiteurs des logements :

- La surface de 7'989 m² au ratio de 0.125 place/100m^2 de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **10 places minimum**.

Soit un total de 104 places habitants et 10 places visiteurs des logements.

Pour les employés des activités :

- Les activités au rez-de-chaussée du bâtiment B1 de 405 m^2 au ratio de 1.6 place/100m^2 donne **6 places maximum pour les employés.**

Pour les clients des activités :

- Une surface d'activité de 406 m^2 au ratio de 0.2 places/100m^2, donne **1 place maximum pour les clients.**

Soit un total de 6 places pour les employés et 1 place pour les clients.

2. **<u>Places de stationnement vélos logements et activités</u> :**

- La surface de 7'898m^2 de logement au ratio de 1.5 place/100m^2 de SBP logement (article 5 alinéa 9 RPSFP), donne **un total de 120 vélos.**
- La surface de 405m^2 d'activités, au ratio de 0.5 place/100m^2 de SBP activités (article 6 alinéa 8 RPSFP), donne **un total de 2 vélos.**

Soit un total de 122 places vélos, dont environ 50 % en surface.

3. **<u>Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM) logements et activités</u> :**

- La surface de 7'989 m^2 de logement au ratio de 0.2 place/100m^2 de SBP logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **16 places pour les logements.**
- La surface de 405 m^2 d'activités, au ratio de 1 place/200m^2 SBP activités (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **2 places maximum pour les activités.**

Soit un total de 18 places deux-roues motorisés, dont environ 50 % en surface.

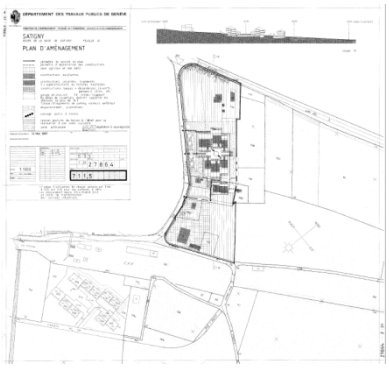
4.2.3 Répartition des droits à bâtir

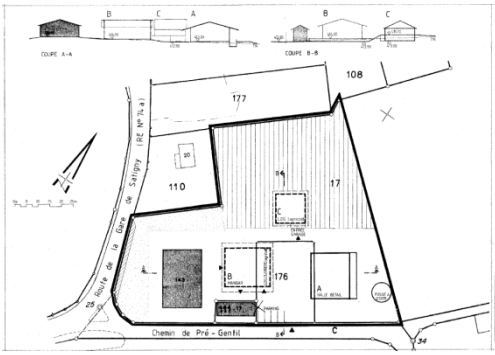
Les droits à bâtir générés par les parcelles sont localisés dans le bâtiment projeté le plus proche des celles-ci.

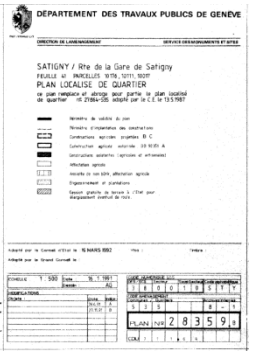
- 72% des droits à bâtir de la parcelle N° 10511 sont localisés dans le bâtiment A1;
- 28% des droits à bâtir de la parcelle N° 10511 et 27% des droits à bâtir de la parcelle N° 10896 sont localisés dans le bâtiment A2;
- 30% des droits à bâtir de la parcelle N° 10896 sont localisés dans le bâtiment B1;
- 43% des droits à bâtir de la parcelle N° 10896 sont localisés dans le bâtiment B3;
- L'entier des droits à bâtir des parcelles Nos 10895 et 10111 sont localisés dans le bâtiment B2.

4.2.4 Abrogation de PLQ précédents

Le PLQ N° 29'967-535 abroge et remplace le PLQ N° 28'359B-535 adopté par le Conseil d'Etat le 16 mars 1992. Il abroge et remplace pour partie le PLQ N° 27'864-535 adopté par le Conseil d'Etat le 13 mai 1987.







4.2.5 Accès pompiers

L'ensemble des logements doit être accessible aux véhicules d'urgence selon les normes définies par le règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP). Ceux-ci peuvent accéder aux bâtiments depuis les deux voies bordant le périmètre (la route de la Gare-de-Satigny et le chemin de Pré-Gentil), par le chemin privé longeant le nord du périmètre, ainsi qu'au centre par des accès pouvant être empruntés par les véhicules d'urgence.

Les chaussées et aires d'accès doivent être construites en matériau pouvant supporter une charge de 25 tonnes.

Aucun élément (par exemple les aires d'implantation de stationnement vélos) ne doit gêner les voies d'accès.

5. Processus décisionnel

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

Opportunité

La phase d'opportunité ainsi que le projet urbain ont été traités dans le cadre de l'instruction de la DR N° 18'440. La faisabilité, les potentiels et le concept spatial ont été étudiés et validés par différents services de l'Etat de Genève. Les plans de la DR sur lesquels figurent l'implantation, les gabarits et l'accessibilité ont pu être consultés suite à la publication du dossier dans la Feuille d'avis officielle du 2 avril 2013. A la fin de cette consultation, aucune observation n'a été adressée à l'office de l'urbanisme.

Formalisation et adoption du PLQ

Le PLQ a pris en considération les différentes demandes et conditions qui ont été formulées par les services et commissions lors de l'instruction de la DR.

Lors de l'élaboration du PLQ, le projet a été présenté aux services pour la mise au point technique.

La commune a également été informée de l'évolution du projet.

5.2 La concertation

Le PLQ a été présenté aux autorités de la commune de Satigny lors d'une séance organisée avec la direction du développement urbain - rive droite de l'office de l'urbanisme, le 18 janvier 2016.

La décision a été prise de présenter le PLQ uniquement au voisinage proche, composé de propriétaires et de locataires, lors d'une séance organisée à la mairie le 13 avril 2016. Le compte-rendu de la séance et les réponses aux questions ont été transmis aux personnes invitées à cette séance.

Le PLQ a évolué en concertation avec les autorités communales et le mandataire.

6. Mise en œuvre

6.1 Les requêtes en autorisation de construire

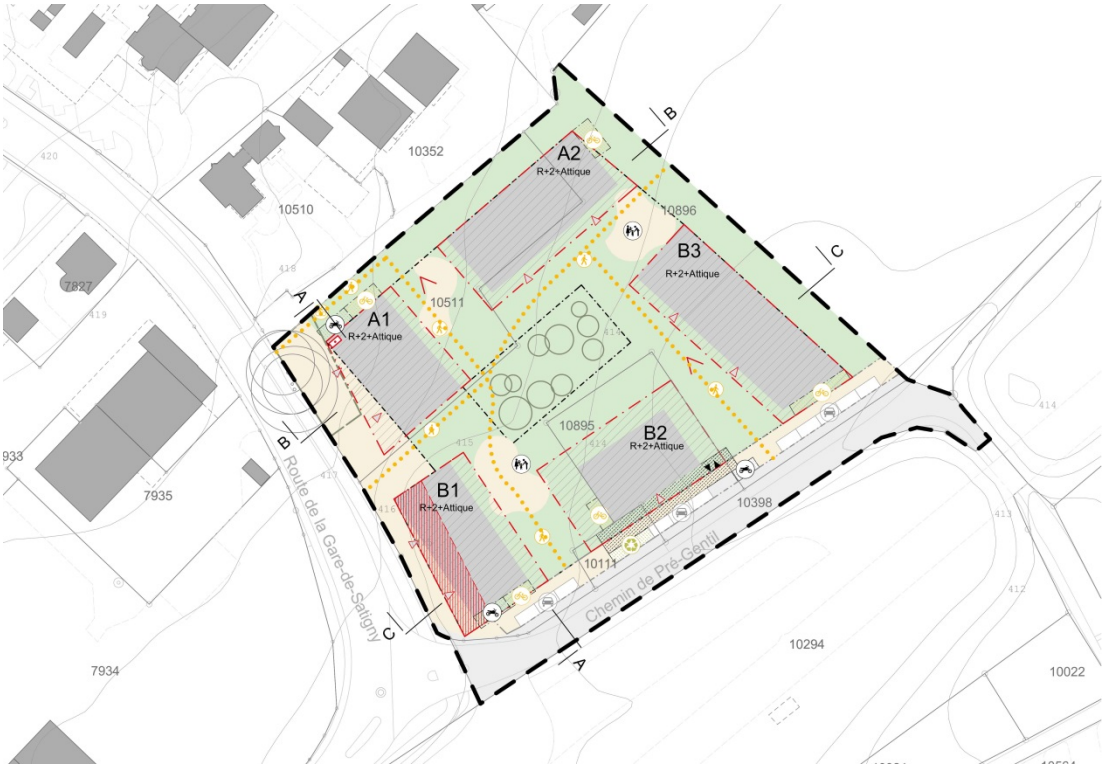
Le PLQ va se réaliser en plusieurs étapes. Dès lors, un plan détaillé des aménagements provisoires de la première étape doit être joint au dossier de requête en autorisation de construire.

Comme convenu lors de la concertation qui a eu lieu le 13 avril 2016, une présentation du projet et des impacts et mesures de prévention liés au chantier doit être faite aux voisins avant le début des travaux.

6.2 Horizons de référence et de réalisation du projet

Le projet va se développer en plusieurs étapes. Les bâtiments A1 et A2 comprenant 27 logements au total sont prévus d'être réalisés à l'horizon 2018-2019.

Le bâtiment B2 est prévu dans une deuxième étape. Les bâtiments B1 et B3 sont prévus à l'horizon 2025, à l'issue des baux encore en cours sur les bâtiments existants. Ils comprendront 46 logements au total.



Département de l’aménagement, du logement et de l’énergie
Office de l’urbanisme
Rue David-Dufour 5 • case postale 224 • 1211 Genève 8
Tél. +41 (22) 546 73 10 • www.ge.ch/amenagement

Papier recyclé