

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30096 SATIGNY LIEU-DIT « CHAMP MAGNIN »



RAPPORT EXPLICATIF – MARS 2018

Adopté par le Conseil d'Etat le 21 novembre 2018

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	1
2. Contexte	2
2.1 Description succincte	2
2.2 Planifications directrices	6
3. Présentation des études préalables	9
3.1 La chronologie des études.....	9
3.2 Le diagnostic.....	9
3.3 Les enjeux.....	10
3.4 Les scénarios de développement.....	10
4. Projet	14
4.1 Le parti d'aménagement retenu.....	14
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement.....	14
4.3 Abrogation des documents	19
5. Processus décisionnel	20
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ.....	20
5.2 La concertation	21

1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30096 se situe à l'angle de la route de la Gare-de-Satigny avec la route du Mandement, au nord du village de Satigny, au lieu-dit « Champ-Magnin ».

Une demande de renseignement (DR) N° 18'441 portant sur la construction de cinq immeubles de logements et un garage souterrain sur la parcelle 10375, située en bordure de la route du Mandement sur la commune de Satigny, a été déposée le 5 mars 2013. Elle a reçu une réponse positive de la part du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) le 2 mars 2017.

Sur la base de cette DR, le projet de PLQ N° 30096-535 a été élaboré le 9 mai 2017.

Le dossier du PLQ N° 30096-535 se compose des documents suivants :

- **le plan** illustre graphiquement la traduction règlementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet "aménagement" et d'un volet "équipement, contraintes et domanialités" et de coupes;
- **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 sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ. C'est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ, à savoir : le règlement et le plan du PLQ.

Le dossier de PLQ est accompagné de pièces règlementaires, comme le CET (concept énergétique territorial) N° 2017-19 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 25 août 2017 et la note technique valant schéma directeur des eaux datée de mai 2017. Ces documents sont également opposables aux tiers.

2. CONTEXTE

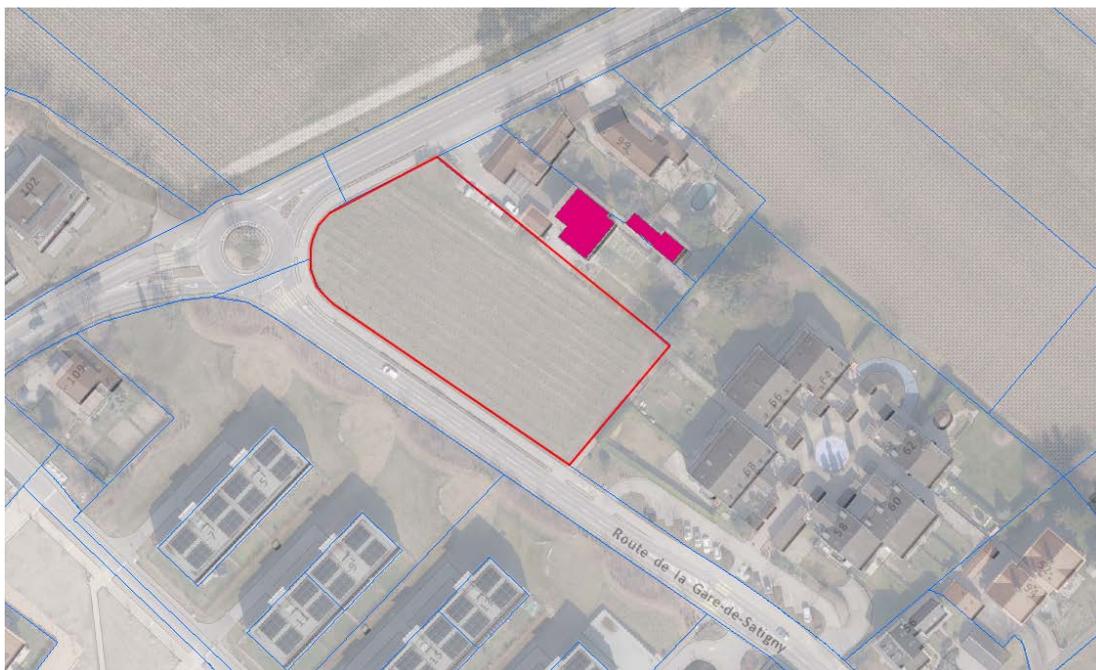
2.1 Description succincte

Le PLQ N° 30096 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 avec la route du Mandement.



Localisation du PLQ 30096

Le périmètre est bordé au nord-ouest par la route du Mandement qui longe le vignoble, au sud-est par le lotissement les Vignes Dorées, au sud-ouest par des bâtiments de logements situés le long de la route de la Gare-de-Satigny. Au nord-est, le site est contigu à un ensemble de maisons villageoises dont deux sont inscrites à l'inventaire.



Maisons inscrites à l'inventaire

Le périmètre du PLQ, d'une surface totale de 4'071 m², se compose de la parcelle N° 10375, propriété de Monsieur Jean-Daniel SCHLAEPFER.



Actuellement, le périmètre du PLQ est occupé par des vignes.

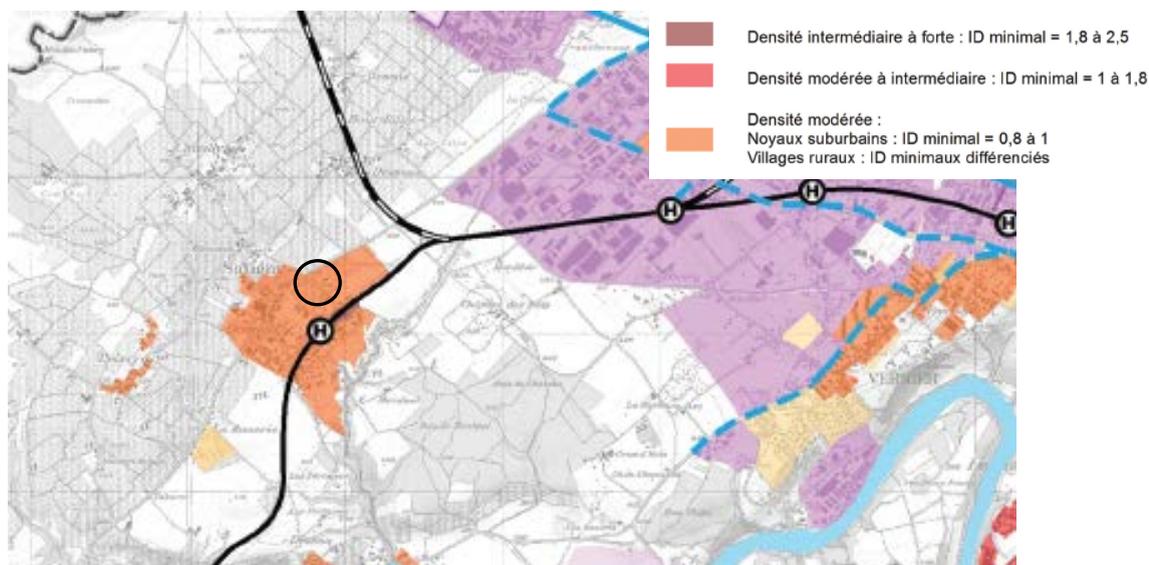


Photos du site

Cette dernière, intitulée « poursuivre la densification de la couronne urbaine » fixe comme objectifs de :

1. Densifier des secteurs déjà bâtis, contribuant ainsi 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.

La carte n° 1 des principes de densification, annexé 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) de Satigny 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 concerné comme une zone bâtie et à bâtir.

Le PLQ est conforme à l'image directrice du PDCom qui reconnaît le secteur comme potentiel à bâtir.

Le PDCom prévoit dans sa fiche de mesure 3.1, la révision du PLQ 27'864.



Programme de mise en œuvre du PDCom en cours de révision – fiche de mesure

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

3.1 La chronologie des études

Une demande de renseignement (DR) portant sur la parcelle N^{os} 10375 a été déposée le 5 mars 2013 par le bureau GD Atelier d'Architecture. Elle a été enregistrée sous le numéro 18'441.



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. A la suite de cet examen, le DALE y a répondu favorablement le 2 mars 2017 et a engagé l'élaboration du PLQ sur un périmètre comprenant la parcelle faisant l'objet de la DR précitée.

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 est visé par une densification ponctuelle des noyaux suburbains et identifié dans le PDCom comme potentiel à bâtir.

Le périmètre se situe en bordure du village, proche de l'école et du centre. Les abords sud-est et sud-ouest du site sont déjà urbanisés avec des immeubles.

Le terrain étant en pente, l'insertion des futurs immeubles 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.

Sur les parcelles N^{os} 10374 et 10364 situées au nord-est du périmètre, deux maisons sont inscrites à l'inventaire et forment un ensemble de grande qualité. Le projet doit tenir compte du tissu bâti ancien et de son échelle.

La mobilité

Le site jouit d'une bonne desserte par les transports en commun, principalement le train, avec l'arrêt de la gare de Satigny qui se trouve à environ 350 mètres, ainsi que par les transports individuels, notamment par la route de la Gare-de-Satigny.

Le site est connecté à la gare par une piste cyclable qui longe la route de la Gare-de-Satigny et au centre du village 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 en lien avec le reste du village, comprenant un espace collectif de qualité au centre et tenant compte d'un rapport d'échelle harmonieux avec les bâtiments situés sur les parcelles voisines N^{os} 10374 et 10364.

Ce périmètre, d'une superficie de 4'071 m², doit accueillir un ensemble comprenant environ 30 logements avec un parking souterrain et 170 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) dévolues à des activités.

Le nouveau projet doit porter une attention particulière à la mise en place d'espaces extérieurs de qualité, avec des plantations en pleine terre d'arbres indigènes majeurs au nord-ouest du périmètre et la création de cheminements piétonniers.

La composition urbaine du projet doit permettre de :

- gérer la pente et permettre la perméabilité à travers le nouveau quartier ;
- préserver le paysage le long de la route du Mandement ;
- prendre en compte les bâtiments inscrits à l'inventaire sur les parcelles N^{os} 10364 et 10374 ;
- créer une couture urbaine bâtie et d'espaces publics le long de la route de la Gare-de-Satigny.

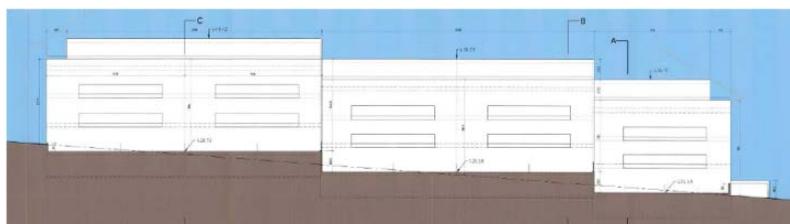
Le traitement des aménagements extérieurs et l'insertion dans le terrain doivent permettre de garantir la privacité des logements se trouvant au rez-de-chaussée, sans recourir à la création de haies.

Des cheminements pour les piétons et les vélos doivent être réalisés dans le cadre du développement du PLQ. Ils seront connectés aux chemins pour les piétons existants et permettront ainsi une continuité des cheminements jusqu'au centre du village.

3.4 Les scénarios de développement

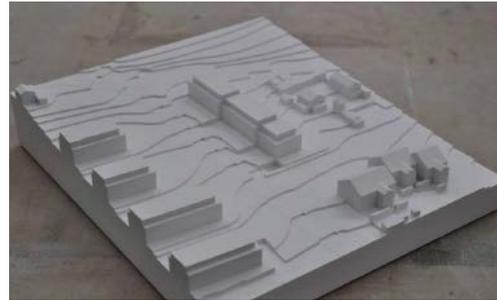
3.4.1 Variante 1

En mars 2013, un premier projet a été déposé proposant un bâtiment de R+2+attique mais son volume continu de plus de 70 mètres de long était peu adapté aux spécificités du terrain.





Surface brute de plancher = 4'061m²
 Indice d'utilisation du sol = 0.99
 40 logements

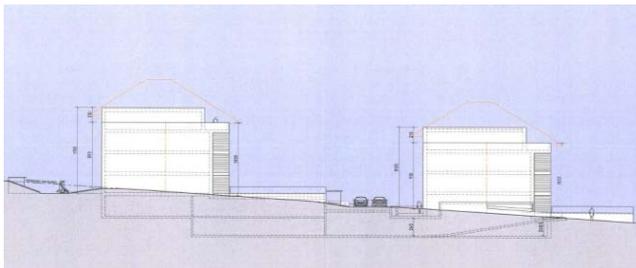


3.4.2 Variante 2

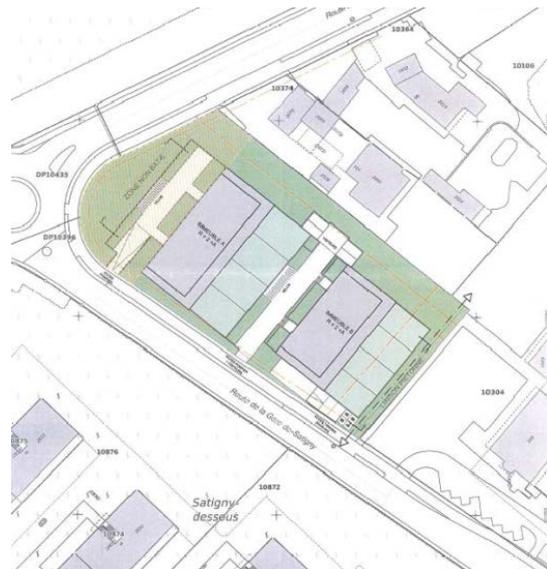
Une deuxième variante a été étudiée et présentée aux services de l'Etat et à la commune de Satigny en janvier 2014.

Le projet de deux bâtiments parallèles à la pente créait un rapport d'échelle inadéquat entre le volume projeté et le tissu bâti ancien situé à proximité. De plus, son assise sur le terrain formait d'importants décaissés.

Les implantations prévues ne permettaient pas la réalisation d'un espace extérieur central au quartier.

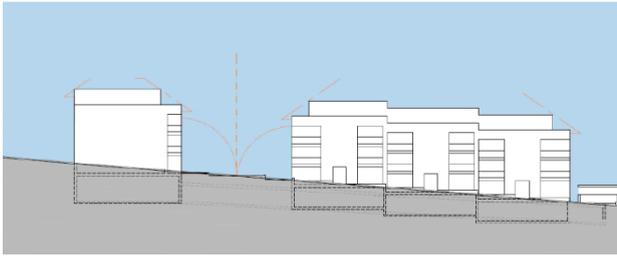


Surface brute de plancher = 3'401m²
 Indice d'utilisation du sol = 0.84
 34 logements



3.4.3 Variante 3

Le projet a été modifié et représenté en juin 2015.



Surface brute de plancher = 3'992m²
Indice d'utilisation du sol = 0.98
38 logements



Cette nouvelle variante développe deux volumes distincts générant une percée visuelle. Cependant, l'assise du volume projeté du bâtiment perpendiculaire à la pente ne s'inscrit pas de manière adéquate dans le terrain naturel, créant ainsi des relations problématiques entre les rez-de-chaussée et l'espace extérieur.

De plus, l'implantation du bâtiment le long de la route du Mandement crée un front bâti trop important à l'entrée du village.

3.4.3 Variante 4

En juin 2016, une variante développant 5 bâtiments de taille en adéquation avec l'échelle des bâtiments du village a été déposée.

Surface brute de plancher = 3'222m²
Indice d'utilisation du sol = 0.79
29 logements





Ces volumes fragmentés permettent une articulation plus souple et une insertion fine dans le terrain naturel. Le projet crée un espace central et des perméabilités. Les gabarits (R+2) ainsi que les toitures en pente participent pleinement à l'intégration des bâtiments dans le site.

Cette variante a été validée et retenue pour l'élaboration du PLQ.

4. PROJET

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Le projet proposé répond aux principes définis dans le PDCOM, qui reconnaît le site comme un secteur à bâtir.

Le parti d'aménagement retenu pour le projet est la réalisation de petits volumes fragmentés, reliés par des circulations verticales ouvertes qui permettent une articulation souple. Les volumes posés dans la déclivité de la parcelle fonctionnent en demi-niveau et permettent une bonne insertion dans la pente.

L'échelle du projet et l'espace central ont été adaptés au contexte et à la mise en valeur des bâtiments inscrits à l'inventaire sur les parcelles voisines.

Des circulations fluides et des percées visuelles ont été laissées entre les volumes, créant ainsi une succession d'espaces reliés entre eux, en adéquation avec l'échelle du village.

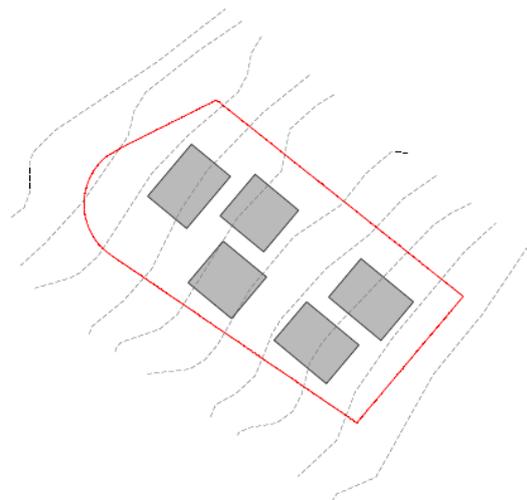
L'unique aire d'implantation du garage souterrain ainsi que la création d'une seule rampe de parking limitent l'impact des véhicules dans le périmètre et le long de la route de la Gare-de-Satigny.

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 au minimum d'une double orientation pour ceux de 4 pièces et plus et d'une orientation privilégiante, soit l'ouverture vers le sud, soit une double orientation pour ceux de taille plus petite.

4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

4.2.1 Principes d'aménagement des espaces extérieurs

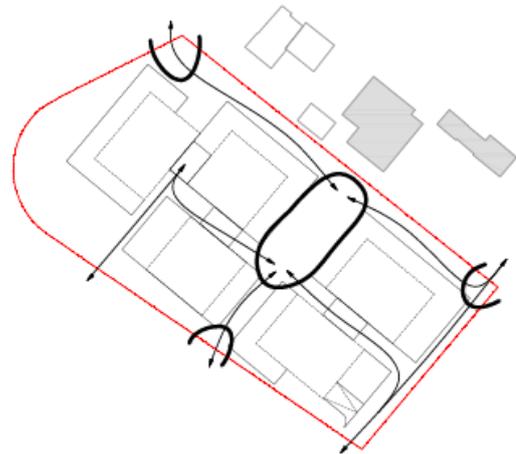
1. Articulation des volumes selon les contraintes topographiques



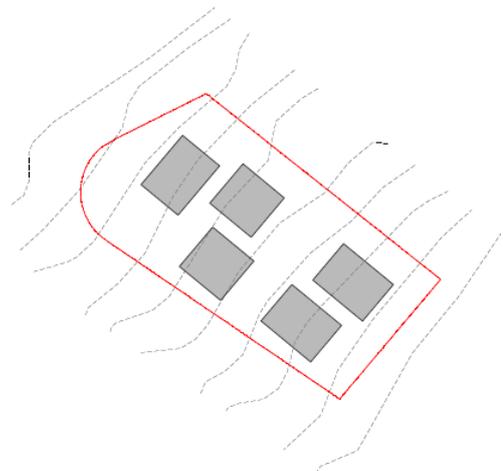
2. Circulation piétonnière fluide en relation avec la topographie du site.



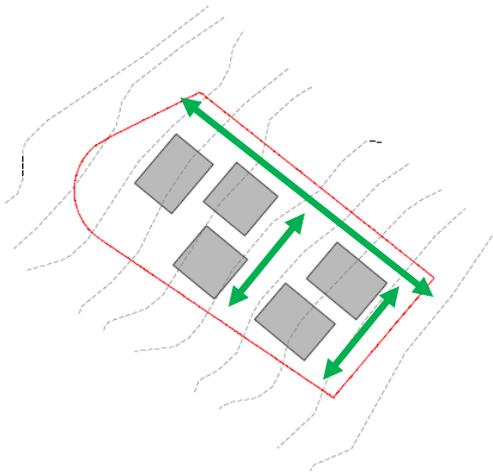
3. Création de plusieurs lieux de rencontre, d'une place centrale à l'échelle de l'ensemble.
4. Mise en valeur des bâtiments inscrits à l'inventaire.



5. Dégagement de l'angle nord de la parcelle

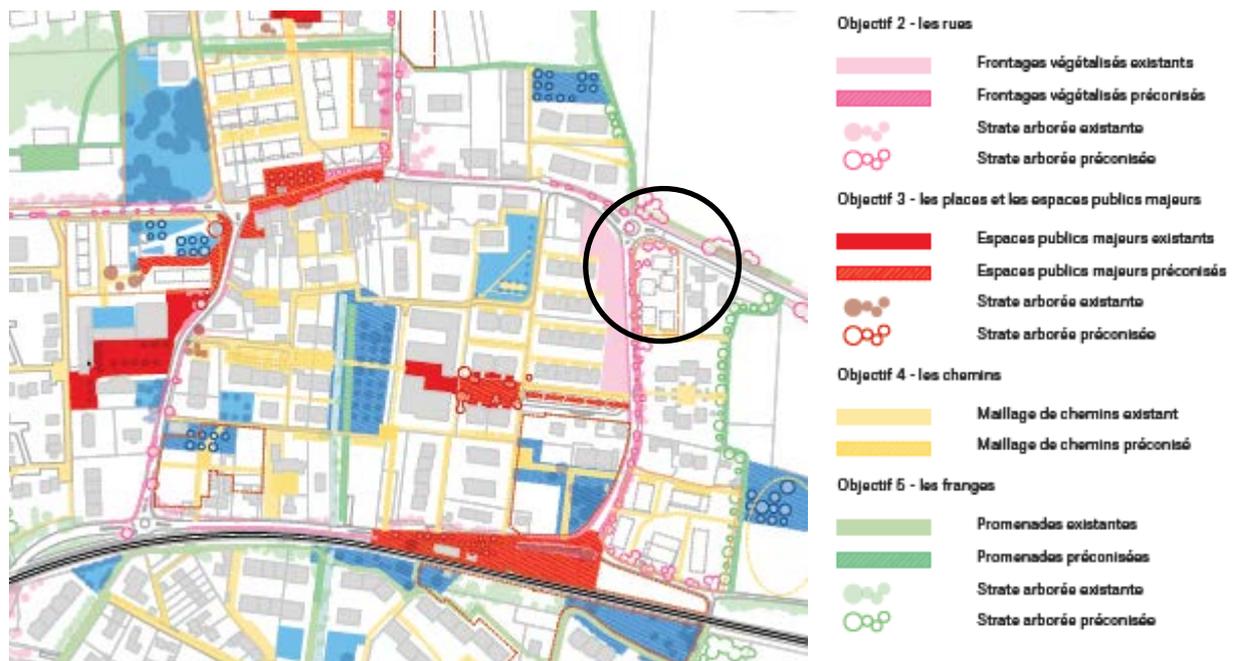


6. Création d'un seul garage souterrain pour les voitures et deux-roues motorisés avec un seul accès pour desservir l'ensemble des logements.
7. Des servitudes de passage public à pied et à vélo sont prévues pour garantir la traversée du quartier.



4.2.3 Principes d'aménagement des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs doivent être élaborés sur la base de la "charte des espaces libres et des aménagements extérieurs du village de Satigny". Le choix des plantations, des atmosphères et des textures ainsi que le degré de finition devront suivre les principes définis dans la charte.



Extrait de la carte de synthèse des objectifs de la charte des espaces libres et des aménagements extérieurs du village

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. Ils servent d'espaces de distribution et d'échanges, de zones de jeux et d'éléments de maillage du quartier. Les espaces principaux sont :

- La création d'une barrière végétale, du type haie arbustive ou autre traitement paysager, permettant de créer une limite entre le PLQ et les jardins existants se trouvant au sud-est;
- Un espace majoritairement minéral au centre du PLQ;
- Un espace majoritairement végétal autour des bâtiments;
- Une arborisation structurante le long de la route de la Gare-de-Satigny.

Les espaces extérieurs, en prolongement des rez-de-chaussée, ne doivent pas être réalisés comme des jardins privatifs entourés de haies.

Une liaison entre les terrasses des appartements et les espaces majoritairement végétaux est envisageable.



Projet de Siedlung Stockacker à Berne

4.2.3 Le stationnement

Toutes les places de stationnement pour véhicules motorisés des habitants, employés et des visiteurs se situent en souterrain.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et employés 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 m² de surface brute de plancher (SBP) pour le logement, avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de places par m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30096 se situe dans le secteur VI.

A. En matière de logements :

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/100m² SBP pour les habitants
- Minimum 0.125 place/100m² 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/100m² SBP, dont environ 33% doit être situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles.

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/100m² SBP.

B. En matière d'activités :

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur VI sont fixés par l'article 6 RPSFP, de la manière suivante pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (article 6, alinéa 2 RPSFP) :

- Maximum 1.6 place/100m² SBP pour les employés
- Maximum 0.2 place/100m² 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/200m² 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/200m² SBP.

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

1.1/ Places de stationnement voitures pour les habitants des logements :

- La surface de 3'000 m² de logement au ratio de 1.3 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **39 places minimum**.

1.2/ Places des stationnement voitures pour les visiteurs des logements :

- La surface de 3'000 m² de logement au ratio de 0.125 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **4 places minimum**.

Soit un total de 39 places voitures habitants et 4 places visiteurs des logements.

1.3/ Places de stationnement voitures pour les employés des activités :

- La surface d'activités au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment A de 170 m² au ratio de 1.6 place/100m² donne **3 places maximum pour les employés..**

1.4/ Places de stationnement voitures pour les clients des activités :

- La surface d'activité de 170 m² au ratio de 0.2 places/100m², donne **1 place maximum pour les clients**.

Soit un total de 3 places voitures pour les employés et 1 place pour les clients.

C. Places de stationnement vélos

2.1/ Pour les logements :

- La surface de 3'000 m² de logement au ratio de 1.5 place/100m² de SBP logement (article 5 alinéa 9 RPSFP), donne **45 places pour les logements**.

2.2/ Pour les activités :

- La surface de 170 m² d'activités, au ratio de 1 place/200m² de SBP activités (article 6 alinéa 8 RPSFP), donne **1 place minimum pour les activités**.

Soit un total de 46 places vélos, dont environ 50 % en surface.

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

3.1/ Pour les logements :

- La surface de 3'000 m² de logement au ratio de 0.2 place/100m² de SBP logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **6 places pour les logements**.

3.2/ Pour les activités :

- La surface de 170 m² d'activités, au ratio de 1 place/200m² SBP activités (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **1 place maximum pour les activités**.

Soit un total de 7 places deux-roues motorisés.

4.2.4. Accès pompiers

L'ensemble des logements devant être accessible aux véhicules d'urgence selon les normes définies par le règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, de l'organisation et de l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP), les accès aux bâtiments se font depuis les deux voies bordant le périmètre (route de la Gare-de-Satigny et route du Mandement).

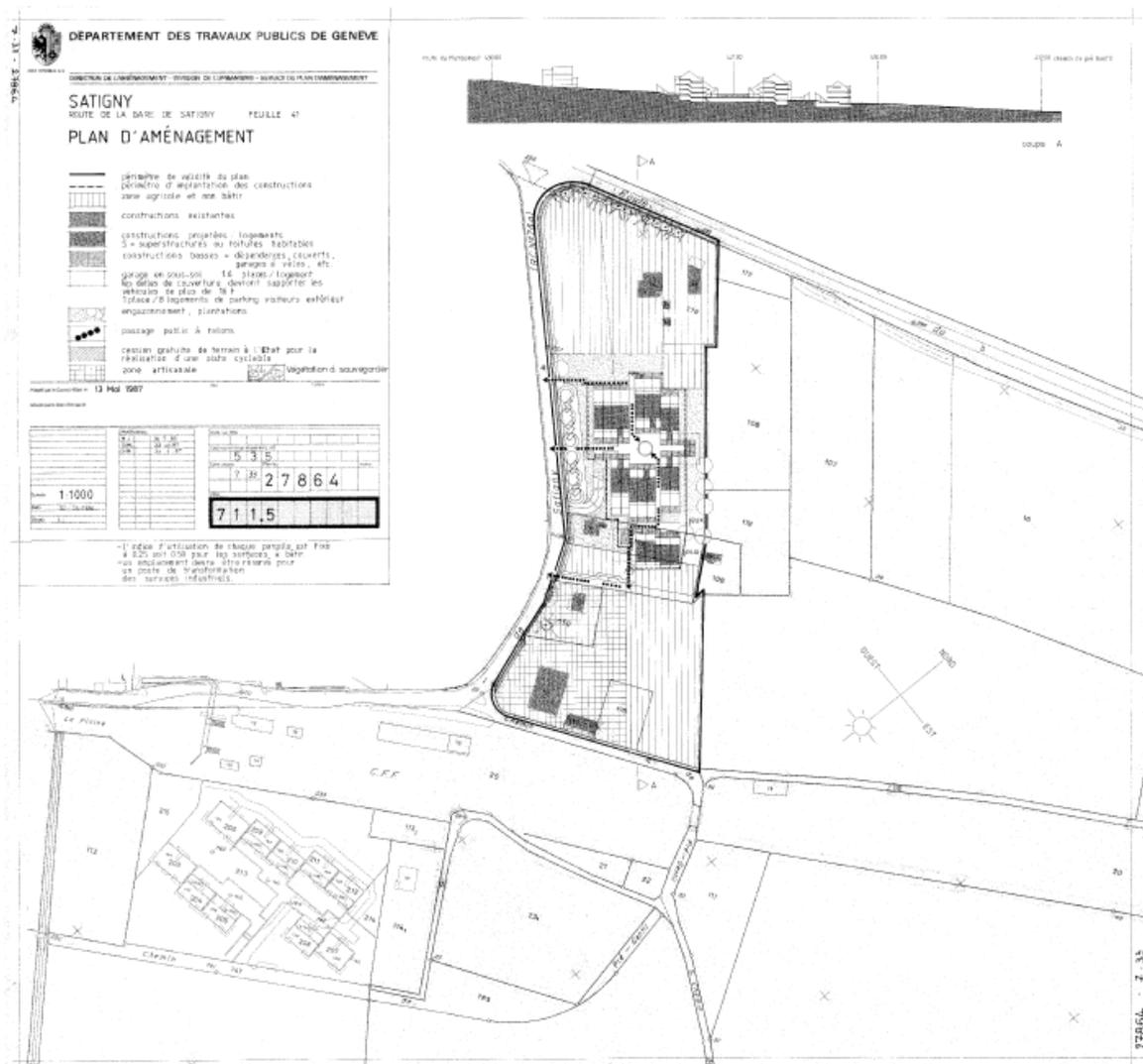
Les chaussées et aires d'accès doivent être construites en matériau pouvant supporter une charge de 25 tonnes.

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



4.3 Abrogation des documents

Le PLQ N° 30096-535 abroge et remplace en partie le PLQ N° 27'864-535 adopté par le Conseil d'Etat, le 13 mai 1987, dont la partie située au centre de son périmètre a été réalisée (Vignes Dorées).



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° 18'441. 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 12 avril 2013. A la fin de cette consultation, aucune observation n'a été adressée à l'office de l'urbanisme.

Formalisation

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

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

La commune a été informée tout au long de l'évolution du projet.

5.2 La concertation

Le projet de DR a été déposé en mars 2013. Les premières variantes présentées ne répondaient pas aux objectifs qualitatifs de densification demandés par les services de l'Etat et par la commune.

Pour la mise au point du projet, plusieurs séances de travail ont eu lieu avec les mandataires, les services de l'Etat et la commune. Elles ont permis d'aboutir au choix d'une implantation et de gabarits qui s'insèrent dans la pente, tout en prenant en compte les bâtiments inscrits à l'inventaire sur les parcelles voisines et permettant ainsi de créer une couture urbaine et des espaces publics le long de la route de la Gare-de-Satigny.

L'image définitive de la DR a été déposée en juin 2016. La décision a été prise avec la commune et les mandataires du projet de présenter le projet de DR, qui a servi de base pour le PLQ, au voisinage proche composé de propriétaires et de locataires, lors d'une séance organisée à la mairie le 7 septembre 2016. A la suite de cette séance et des échanges autour du projet, des questions relatives à la constructibilité de la parcelle ont été soulevées. Un courrier a été envoyé le 18 octobre 2016 aux habitants des Vignes Dorées apportant des réponses sur la constructibilité.

Le PLQ a été mis au point et a évolué en concertation avec les autorités communales et le mandataire du propriétaire.

Par la suite, les principes d'implantation, de gabarits et d'accessibilité développés dans le PLQ ont été intégrés dans les diverses planifications communales (révision du plan directeur communal, projet de modération de la route de la Gare-de-Satigny) et ont été présentés à la population satignote.

