

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30117

VILLE DE GENÈVE, EAUX-VIVES
MALAGNOU - VELOURS



RAPPORT EXPLICATIF – MAI 2018

ADOPTION CONSEIL D'ÉTAT : 10 AVRIL 2019

Table des matières

1. Introduction	4
2. Contexte	5
2.1 Description succincte	5
2.2 Planifications directrices	5
3. Présentation des études préalables	7
3.1 La chronologie des études	7
3.2 Le diagnostic	7
3.3 Les enjeux	9
3.4 Les scénarios de développement	9
4. Projet	9
4.1 Le parti d'aménagement retenu	9
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement	10
4.2.1 Programme	10
4.2.2 Principes d'aménagement des espaces extérieurs	10
4.2.3 Principes bâtis	12
4.2.4 Mobilité	14
4.2.5 Le stationnement	14
5. Processus décisionnel	17
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ	17
5.2. La concertation	17

1. Introduction

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30117-275 se situe sur le territoire de la Ville de Genève.

Le dossier du PLQ N° 30117-275 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 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 d'un CET (concept énergétique territorial) N° 2017-14, qui figure comme pièce règlementaire et est également opposable aux tiers.

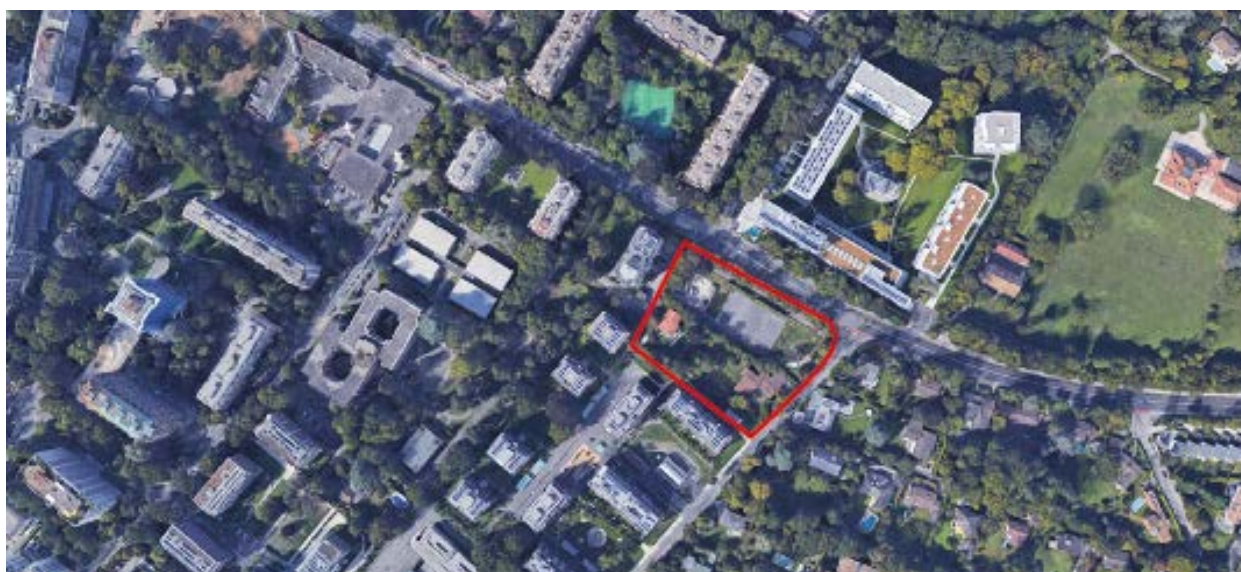


2. Contexte

2.1 Description succincte

Le périmètre objet du présent PLQ dénommé Malagnou-Velours est délimité au nord-est par la route de Malagnou, au nord-ouest par le chemin de la Florence et au sud-est par le chemin du Velours. Il est constitué de six parcelles, occupées par deux villas individuelles, des anciens équipements sportifs à l'abandon et des secteurs laissés en friche. La surface totale de ces terrain est de 9'360 m².

Le PLQ concerné est situé en 5^e zone de développement 3.



2.2 Planifications directrices

2.2.1 Planification cantonale

Le périmètre du PLQ, d'une superficie de 9'360 m², se situe en zone de développement 3.

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. La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 répertorie le périmètre en tant qu'objet relevant d'une densification différenciée de la couronne urbaine et renvoie à la fiche A02, intitulée "Poursuivre la densification de la couronne urbaine".

La carte N° 1 des principes de densification, annexe aux fiches A01 à A08 prévoit, pour les quartiers mixtes dont fait partie le périmètre du présent PLQ, une densité, avec un indice de densité (ID) minimal de 1.8 conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre b 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 la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le

16 septembre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, identifie le secteur Florence comme potentiel à prédominance logement.

Le PLQ est conforme aux directives des stratégies territoriales à l'horizon 2020 de ce PDCOM, qui prévoit dans sa fiche A13, l'identification de potentiel de logement pour ce secteur.

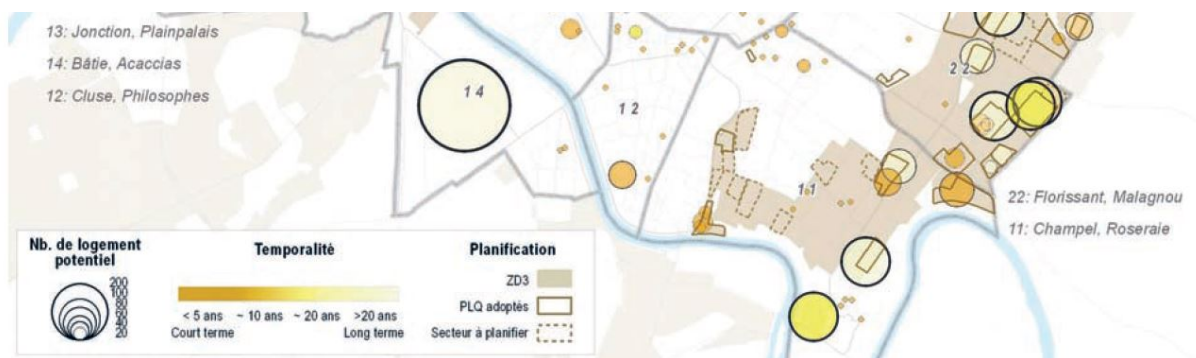


Fig. 1 : Carte localisant le potentiel de logement – Source : service d'urbanisme

3. Présentation des études préalables

3.1 La chronologie des études

Une demande préalable (DP) portant sur les parcelles N° 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 et 2025 a été déposée le 17 avril 2015, par MSV Architectes Urbanistes. Elle a été enregistrée sous le N° 18'610.

Le projet de la DP 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 Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a répondu défavorablement, en raison du type de dossier déposé (DP au lieu de demande de renseignement) et de diverses problématiques soulevées lors de la consultation des différentes instances concernées, qui n'ont pu être traitées à ce stade du projet. Toutefois, le DALE est favorable sur le principe d'une densification de ce secteur par le biais de l'élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ).

3.2 Le diagnostic

a) Urbanisme

Le secteur concerné se trouve aux confins de la zone de développement 3 du territoire de la Ville de Genève. Ce quartier a vu son développement au travers divers PLQ adoptés en 2005.

Au-delà des frontières de la Ville de Genève, s'étend la zone villas (zone 5) de la commune de Chêne-Bougeries, occupée majoritairement par des maisons individuelles.

Le périmètre considéré figure comme le dernier terrain offrant un potentiel à bâtir dans la zone de développement 3.

b) Risques d'accidents majeurs

Le projet de PLQ est situé dans le périmètre de consultation de la route de Malagnou, qui est une infrastructure assujettie à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM). Le transport de marchandises dangereuses (TMD) sur cette route représente une source de risques d'accidents majeurs pour la population et l'environnement.

Avec un TJM actuel et futur de plus de 20'000 véhicules/jour, cet axe OPAM est considéré comme significatif du point de vue du risque.

Vu la quantité de nouveaux logements et surfaces d'activités prévus dans le périmètre de consultation, le service de l'environnement et des risques majeurs a réalisé une estimation du risque pour le tronçon de route situé au droit du PLQ, à l'aide de la méthodologie fédérale du screening des routes. Par ailleurs, la Route de Malagnou a fait l'objet d'un comptage du nombre de véhicules de marchandises dangereuses (TMD) par un bureau spécialisé.

Le calcul des risques, réalisé en tenant compte de ce comptage, montre que la courbe cumulative des risques pour l'état actuel se situe entièrement dans le domaine acceptable. Avec le projet, à l'état futur, le niveau du risque augmente de la courbe cumulative une incursion dans le domaine intermédiaire. Cependant, la courbe reste en-deçà de la limite fixée

par la méthodologie fédérale pour les tronçons qui vérifient les critères d'exclusion.

En conséquence, nous pouvons dire que le risque induit par le transport de marchandises dangereuses sur la route de Malagnou, en tenant compte du projet de PLQ, est acceptable selon les critères de l'OPAM pour la population.

D'autre part, selon le guide de planification fédéral sur la coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs, par principe, on ne devrait planifier ni de nouvelles installations à forte fréquentation ni de nouveaux établissements sensibles dans les périmètres de consultation. On attend par établissements sensibles les établissements qui abritent des personnes difficiles à évacuer (tels que des jardins d'enfants et crèches, écoles, les établissements médico-sociaux ou pour personnes handicapées, les hôpitaux et cliniques, les pénitenciers).

La route de Malagnou étant considérée comme axe OPAM significatif du point de vue du risque, on évitera de planifier un établissement sensible dans le périmètre de consultation de cette route.

Toujours selon le guide de planification fédéral, le rapport explicatif doit contenir les résultats de la coordination de l'aménagement du territoire et de la prévention des accidents majeurs.

- Les accès principaux aux bâtiments A et B, devront se faire par la façade Sud.

c) Foncier

Ce secteur est constitué de six parcelles privées, cinq en propriété de la Caisse de pension de l'État de Genève (CPEG) et une en propriété individuelle.

Dans la partie arrière, se trouve une villa occupée par la mission du Bangladesh, sise sur la parcelle en propriété individuelle et dans la continuité de ce terrain, se trouve une autre villa individuelle sur une parcelle propriété de la CPEG, qui abrite actuellement le centre de jour de la Florence. Dans la partie avant, faisant front à la route de Malagnou, se trouve le solde des terrains concernés qui sont occupés par des anciens équipements sportifs à l'abandon et un puits de captage des Services Industriels.

d) Mobilité

Le secteur concerné est sis en bordure de la route de Malagnou. Cette voirie, figure comme un axe structurant fort en transports collectifs (TC). Son développement est actuellement en cours et devrait permettre d'accroître les capacités et les fréquences des transports collectifs. Cet axe bénéficie également de trottoirs et de deux pistes cyclables unidirectionnelles.

e) Environnement

Le développement de ce secteur tiendra compte des dispositions permettant d'améliorer les questions environnementales, notamment dans les domaines de la gestion de l'eau, de la nature et de l'énergie. Des synergies sont recherchées afin que les choix d'aménagement remplissent ces objectifs environnementaux.

3.3 Les enjeux

L'objectif principal de ce PLQ est la finalisation de l'urbanisation de ce quartier de la Florence sur le territoire de la Ville de Genève. Ces terrains, majoritairement propriété de la CPEG, acquis en donation de l'État de Genève, devront permettre la réalisation de logements à caractère social.

Les contraintes principales du développement de ce secteur sont foncières et techniques.

a) Foncier

Comme le propriétaire actuel de la parcelle N° 2025 en propriété privée individuelle ne souhaite pas développer son terrain à court terme, il a été nécessaire d'étudier une solution permettant une réalisation des constructions projetées en deux étapes, tout en garantissant une égalité dans la répartition des droits à bâtir de chacun.

b) Technique

La parcelle N° 2023, propriété de la CPEG, est occupée en son sous-sol par un puits de captage des SIG. La préservation de cet équipement et de son exploitation étant impérative, la totalité de cette parcelle est définie comme surface inconstructible. Malgré cette contrainte, cette parcelle reste bénéficiaire de droits à bâtir.

En conformité des dispositions du Plan directeur Cantonal 2030, la densité fixée au règlement du PLQ correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.80 pour un indice de densité (ID) également de 1.80.

3.4 Les scénarios de développement

Le PLQ Malagnou-Velours est prévu de se développer en deux étapes de réalisation différentes. La première à court terme, portera sur la réalisation d'un bâtiment mixte, sis sur les quatre parcelles de la CPEG, au gabarit variant de sept à 10 niveaux, affecté partiellement au rez-de-chaussée à des activités et du logement aux étages. La seconde prévue à plus long terme, portera sur la réalisation d'un bâtiment entièrement affecté à du logement, d'un gabarit de six étages sur rez-de-chaussée, se trouvant situé sur la parcelle privée.

4. Projet

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Le diagnostic porté ce secteur, situé aux confins du territoire de la Ville de Genève, aux limites de la zone de développement 3 adoptée par le Grand Conseil en 1957, a mis en évidence les principes d'aménagement devant être retenus pour une densification de cette poche restant à urbaniser. Considérant l'axe structurant de la route de Malagnou et le développement bâti situé sur le versant opposé, les nouvelles constructions proposées devaient pouvoir marquer par leurs implantations et leurs volumétries l'entrée vers la ville. D'autre part, elles devaient aussi trouver une articulation de qualité avec l'urbanisation ressentie située sur l'arrière, le long du chemin du Velours.

Le parti d'aménagement retenu, propose donc la réalisation d'un bâtiment en "L", marquant la route de Malagnou et le chemin de la Florence, avec des gabarits différenciés, définissant en

volumétrie l'entrée de la Ville et le lien avec un bâtiment plus ponctuel prévu sur la partie arrière en corrélation avec le quartier voisin de la Florence réalisé durant ces dix dernières années.

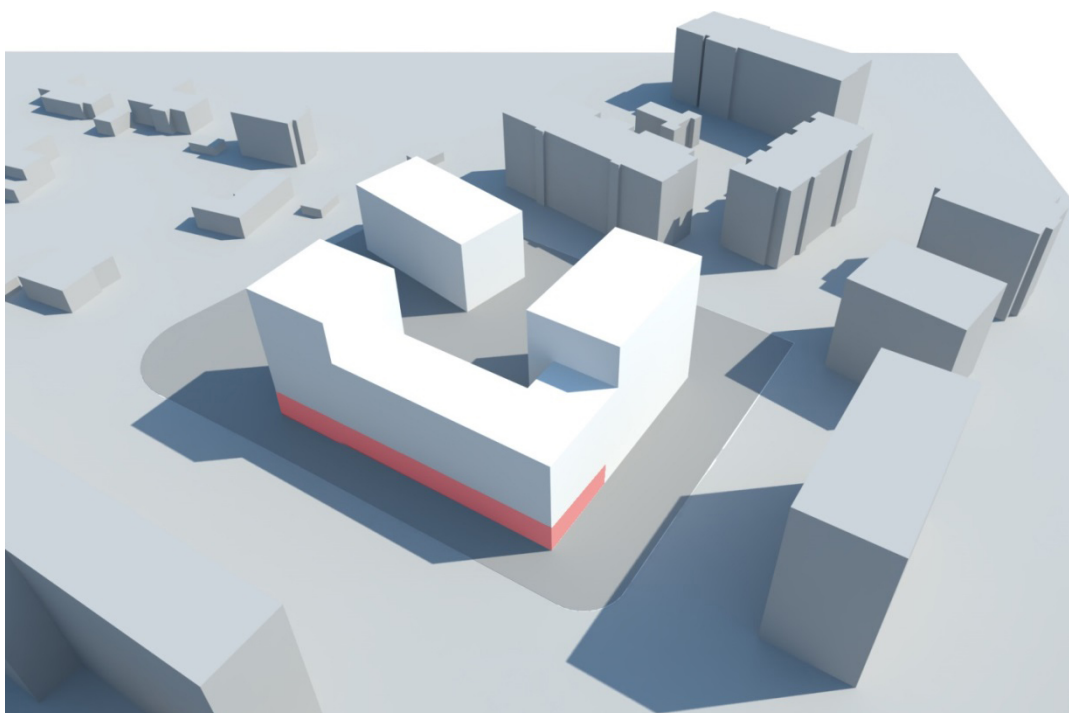
Le principe d'aménagement retenu permettra également d'effectuer des cessions au domaine public, afin de permettre de futurs aménagements routiers.

4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

4.2.1. Programme

Le présent PLQ Malagnou permet de réaliser 16'848 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) dont 16'348 m² de logements et 500 m² d'activités, soit environ 160 nouveaux logements.

Le modèle 3D ci-dessous présente la répartition du programme du PLQ sur une simulation volumétrique conforme aux principes règlementaires définis (en rouge la partie affectée à des activités).



4.2.2. Principes d'aménagement des espaces extérieurs

Le traitement des espaces extérieurs s'appuie sur l'idée de créer un entourage assez perméable pour les habitants en mobilité douce.

Une servitude de passage public permettra la création d'un chemin piétons qui traverse la cour centrale depuis la route Malagnou en diagonal vers le chemin de la Florence, en continuité vers le PLQ d'à côté.

Des passages publics au rez-de-chaussée renforcent cette idée de perméabilité, et la replantation d'arbres dans le front de Malagnou garantit de garder l'aspect de front végétal existant actuellement.

Le traitement des espaces végétaux est utilisé pour délimiter l'intimité des habitants au RDC, permettant de créer une barrière naturelle au passage du public.

a) Espace extérieur majoritairement minéral et végétal

L'art. 4 du règlement définit deux types d'espaces extérieurs, ceux majoritairement minéraux et ceux majoritairement végétaux. Dans les deux cas, ils sont principalement dédiés aux modes doux et la différence principale concerne le traitement des surfaces: 30% au minimum perméables ou semi-perméables pour les espaces majoritairement minéraux et 30% au minimum en pleine terre pour les espaces majoritairement végétaux.

La définition en plan de ces espaces répond directement au fonctionnement du quartier: circulations, accès, affectations des rez-de-chaussée, etc. priorisant autant que possible les mesures permettant d'intégrer la nature en ville et la création de milieux naturels de qualité.

L'espace extérieur majoritairement minéral est principalement aménagé au moyen de matériaux en dur, adaptés au roulement de cycles, poussettes et autres accessoires au déplacement à pied. Il est agrémenté d'arbres et d'arbustes et équipé de mobilier adapté à la destination des lieux.

b) Place de jeux

La place de jeux située au sein de la cour centrale permet aux enfants plus petits de profiter d'un espace adapté à leur besoins et délimité pour un meilleur contrôle parental.

c) Cour centrale

La cour centrale constitue un espace de rencontre collectif entre les habitants du quartier. La servitude de passage public et ses cheminements piétons permettront l'accès depuis plusieurs endroits de l'extérieur du PLQ. Les espaces sont repartis entre zones minérales et végétales créant des ambiances diverses.

d) Rue

L'espace rue est composé des entités suivantes : route de Malagnou, chemin de la Florence et chemin du Velours.

Du point de vue des domanialités, l'espace rue appartient principalement au domaine public communal et l'aménagement des cessions sera coordonné avec les projets des voiries à mener par la Ville de Genève.

e) Fermetures et clôtures

Le règlement propose un traitement des limites des espaces extérieurs qualitatif qui s'affranchit au maximum de la clôture. Il s'agit de s'inscrire dans le maillage piéton du quartier en proposant des espaces poreux visuellement et promouvant une lecture et un usage de l'espace public de façade à façade.

À l'intérieur des aires d'implantation des constructions, la délimitation spatiale peut se faire par le biais d'éléments construits (petits murets ou autres...).

f) Parcelle N° 2023 – Puits de Velours

Le puits de captage « Velours » N° 20 se trouve dans la parcelle N° 2023. La zone de protection S3 est délimitée par la propre limite de parcelle. La ressource d'eau est profonde (40M) et la couche de moraine créé une protection naturelle.

Ce puits est géré et entretenu par les SIG qui sont les seuls, avec les véhicules de secours, à avoir l'autorisation d'accès motorisé sur cette parcelle.

Une cession de 4m est prévue le long du chemin de Velours. Une deuxième cession de 2.5m est aussi prévue côté route de Malagnou.

4.2.3. Principes bâti

a) Aires d'implantation des constructions

Les futurs bâtiments seront construits dans les 2 aires d'implantation des constructions figurées sur le plan. Les surfaces brutes de plancher maximales par bâtiments sont définies à l'art. 3 du règlement. Leur emprise et répartition ont fait l'objet de vérifications et simulations (plans, coupes, maquettes de travail et modélisations 3D) ainsi que de discussions avec les privés, représentants des services communaux et cantonaux. Sont ainsi assurés:

- le respect des dispositions cantonales et fédérales, notamment en matière de densité;
- la bonne valorisation des terrains.

b) Front et bandes d'implantation

Le PLQ Malagnou-Velours fait appel à des outils réglementaires traditionnels pour définir l'implantation des constructions tout en assurant une souplesse suffisante aux projets architecturaux ainsi qu'aux aménagements extérieurs. Il emploie:

- un front d'implantation obligatoire le long de la route de Malagnou afin de renforcer le paysage urbain de cet axe majeur par la continuité et contiguïté du bâti sis sur un même front;
- des bandes d'implantation là où la continuité du bâti est souhaitée pour définir des espaces ou renforcer des fronts existants (occupation d'au minimum 70% de la longueur de la bande);

- des angles construits de bâtiments pour affirmer et valoriser spatialement - par la présence obligatoire de pièces bâties - les échappées vers la cour centrale ainsi que renforcer le tissu urbain de cette zone.

c) Constructions et aménagements

L'article 11 du règlement définit les morphologies possibles au sein des aires d'implantation des constructions, il impose dans certains cas l'orientation des constructions et il prescrit la constitution ou pas de socles continus. Ces différentes règles cherchent à assurer une composition urbaine harmonieuse, préservant un équilibre entre espaces extérieurs et bâti. Comme indiqué dans le règlement, le PLQ Malagnou-Velours utilise des formes urbaines compactes pour atteindre des objectifs de densification tout en préservant des gabarits généreux pour les espaces publics et en libérant la place pour le parc linéaire.

d) Niveaux et hauteurs

Le règlement du PLQ Malagnou-Velours définit des hauteurs maximales autorisées par aire d'implantation. Leur définition permet d'assurer une unité d'ensemble en adéquation avec le contexte bâti, et le voisinage. Pour leur définition, l'ensoleillement du quartier et l'habitabilité des constructions ont été prise en compte.

e) Toitures

Conformément au concept énergétique territorial (CET) et au schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE), les toitures des bâtiments doivent remplir trois fonctions principales:

- permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques;
- permettre d'effectuer de la rétention d'eau et être végétalisées pour créer des zones rudérales.

f) Constructions souterraines

Pour la définition en plan de l'aires d'implantation de garages souterrains, le PLQ Malagnou-Velours tient compte des différentes étapes de sa réalisation. Il fait attention également aux espaces extérieurs majoritairement végétaux et des servitudes de passage Le règlement impose une coordination avec le projet des aménagements extérieurs.

g) Passages

Afin de garantir la perméabilité du quartier et la bonne accessibilité aux bâtiments, le plan du PLQ prévoit :

- deux passages dans des aires d'implantation des constructions. Ils indiquent des passages possibles à travers une construction, dévolus aux piétons. Le règlement précise leur largeur et hauteur minimales.
- des cheminements pour piétons qui correspondent à des liaisons non couvertes à l'extérieur des aires d'implantation des constructions. Uniquement les liaisons jugées

indispensables au bon fonctionnement du quartier (maillage modes doux, accessibilités, divers) feront l'objet d'une servitude de passage. Elles sont figurées sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités en tant que servitudes de passage public et servitudes à usage public.

4.2.4. Mobilité

Le PLQ Malagnou-Velours cherche la création d'un espace convivial pour les locataires du quartier. Pour accomplir ce souhait, un espace à mobilité douce qui exclut les voitures est favorisé.

Au milieu de la cour centrale, le cheminement piéton favorise la connexion à pied des habitants. Les parkings vélo situés à proximité des entrées des bâtiments permettent à ceux-ci d'accéder à la cour mais à pied.

À l'intérieur du PLQ Malagnou-Velours, aucun accès motorisé n'est autorisé sauf dans les situations suivantes :

- véhicules d'incendie et de secours (SIS) qui pourront accéder à la cour centrale
- secteur d'accès au garage souterrain
- secteur d'accès aux places extérieures
- parking deux-roues motorisées (2RM)

4.2.5. Le stationnement

Un parking souterrain centralisé est prévu pour les véhicules automobiles et les deux-roues motorisés.

En effet, la création de parkings centralisés de quartier destinés au stationnement des habitants et localisés à des emplacements stratégiques est un moyen de préserver le cœur des quartiers des nuisances sonores. La qualité des espaces publics et l'ambiance deviennent ainsi nettement meilleures pour les habitants.

Par ailleurs, le regroupement en une structure commune des besoins de stationnement et de rampes d'accès, permet une diminution du nombre de trémies d'accès et de circulation dans le quartier pour rejoindre le parking.

Dans une première phase, le parking souterrain sera construit hors de l'emprise de la parcelle N° 2025 ; le projet du bâtiment et l'agrandissement du parking suivront dans la deuxième phase afin de respecter les ratios nécessaires.

Les places de stationnement visiteurs sont situées en surface côté chemin de la Florence.

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 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° 30117-275 se situe dans le secteur IV.

A. En matière de logements :

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

- minimum 0.8 place/100m² SBP pour les habitants ;
- minimum 0.1 place/100m² SBP pour les visiteurs.

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

- 1.5 place/100 m² 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 IV sont fixés par l'article 5, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- 0.2 place/100 m² SBP.

B. En matière d'activités :

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures

- minimum 0.8 place/100m² SBP pour les employés ;
- minimum 0.1 place/100m² SBP pour les clients.

2/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM)

- maximum 1 place/200m² SBP pour les activités ;

1. Places de stationnement voitures

1.1/ Pour les habitants des logements :

- La surface de 16'348 m² de logement au ratio de 0.8 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **131 places minimum** pour les habitants des logements.

1.2/ Pour les visiteurs des logements :

La surface de 16'348 m² de logement au ratio de 0.1 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne **16 places minimum** pour les visiteurs des logements.

Soit un total de 131 places habitants des logements et 16 places visiteurs des logements.

1.3/ Pour les employés des activités :

- La surface de 500 m² d'activités au ratio de 0.8 place/100 m² SBP maximum donne **4 places maximum** pour les employés.

1.4/ Pour les clients des activités :

- La surface de 500 m² d'activités au ratio de 0.1 place /100 m² SBP maximum donne **1 place maximum** pour les clients.

Soit un total de 4 places pour les employés et 1 place pour les clients.

2. Places de stationnement vélos

2.1/ Pour les logements :

- La surface de 16'348 m² de logement au ratio de 1.5 place/100m² de SBP de logement (article 6, alinéa 8 RPSFP), donne **245 places** pour le logement.

2.2/ Pour les activités :

- La surface de 500 m² d'activités au ratio de 1 place/200m² SBP maximum donne **2 places maximum** pour les activités

Soit un total de 245 places vélos, dont 1/3 en surface.

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

3.1/ Pour les logements :

- La surface de 16'348 m² de logement au ratio de 0.2 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **32 places** pour les logements.

3.2/ Pour les activités :

- La surface de 500 m² d'activités au ratio de 1 place/200m² de SBP d'activités (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **2 places maximum** pour les activités.

Soit un total de 32 places 2RM, dont environ 50% en surface.

4.2.6. Protection contre le bruit

Des mesures de protection contre le bruit doivent être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan situées le long de la route de Malagnou, afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.

5. Processus décisionnel

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

L'opportunité et le projet urbain ont été traités dans le cadre de la DP 18'610.

De plus, quelques séances de pilotage de projet avec des représentants de la Ville, de l'Etat et de la CPEG ont eu lieu afin d'en déterminer les grandes lignes.

Suite à ce processus, le résultat a été présenté en commission d'urbanisme et a récolté une appréciation favorable.

La traduction réglementaire en est le reflet.

Echanges avec les autres services de l'État et la Ville de Genève :

- Office de l'urbanisme, DALE : M. Olivier Sonderegger
- Service d'urbanisme de la Ville de Genève : M. Gilles Doessegger
- DGAN, DETA : M. David Bianchi
- SABRA, DETA : M. Nicolas Gouneaud
- DGT, DETA : M. Frederic Orvain
- DGEau, DETA : M. Yvan Martignago
- GESDEC, DETA : M. Gabriel de los Cobos
- SIG : M. Eric Guillaume

5.1.1 Mandataires

L'équipe de mandataires chargée de l'élaboration du projet urbain, de sa formalisation en PLQ Malagnou et des études et rapports qui l'accompagnent est composée de :

- dl-c, designlab-construction sa (pilote)
- Nägeli Énergie Sarl

5.2 La concertation

Dans le cadre du transfert d'actifs à la CIA en décembre 2013, la CPEG a reçu pour développement les parcelles 2020 à 2024 sur la commune de Genève - Eaux-Vives au mois de janvier 2014.

La parcelle 2025 quant à elle est propriété de M. Engeli avec lequel la CPEG est entrée en contact dès le début du processus, en 2014.

Après concertation, les deux entités ont pu prendre la décision d'engager ensemble l'étude du périmètre dans une optique de cohérence.

Les deux propriétaires ne poursuivant pas les mêmes objectifs, il s'est agi d'assurer une

égalité de traitement dans la recherche de forme urbaine.

Celle-ci respecte également la temporalité des Maîtres d'ouvrages tout en valorisant les parcelles à densités égales.

L'outil PLQ a par ailleurs permis une gestion des distances aux limites en interne à l'ensemble de même que le règlement des cessions au domaine public de la Ville de Genève aux abords du périmètre.

Les secteurs au nord et au sud de l'ensemble se sont fortement développés et densifiés au cours des dernières années.

La publication de la demande préalable dans la FAO a rendu public le projet et a permis aux personnes impliquées de faire leurs remarques.

Ce fut le cas des représentants du PLQ voisin de la Florence et après échanges, il a été tenu compte de leurs observations dans l'élaboration du PLQ.

Dès lors, une discussion a permis d'aboutir à l'ajout d'une place de jeux bénéficiant à l'ensemble du quartier et à l'intégration de surfaces d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Une réponse a également été apportée aux interrogations sur l'état futur du chemin de la Florence qui permettra l'accès aux places.

Les questions liées au taux de stationnement posées à cette occasion ont été résolues conformément au règlement relatif au stationnement sur fonds privés.

Rappel des éléments :

- Dépôt de la Demande Préalable au DALE fin avril 2015 ayant fait l'objet de préavis auprès des services concernés
- Publication dans la FAO le 08.05.2015
- Séance avec les représentants des promoteurs du PLQ voisin (la Florence) le 06.10.2015
- Publication d'un article dans la presse locale du 15.04.2016 en réponse à une interpellation
- Rencontres et discussions avec le propriétaire de la parcelle 2025 devenu partie prenante au projet de PLQ dès 2014
- Contact auprès du régisseur de la PPE voisine sur la route de Malagnou concernant les mutualisations des évacuations d'E.U.

