

Proposition du Conseil administratif du 28 février 2017, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29 833, situé à l'angle de l'avenue d'Aire et de l'avenue de l'Ain, feuille cadastrale 45, section Genève Petit-Saconnex.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

A l'appui de sa demande, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie nous a transmis les explications suivantes sous la forme du rapport explicatif joint en annexe et dont le résumé figure ci-dessous.

«Le périmètre étudié est identifié comme potentiel de développement dans le Grand projet Châtelaine et se situe en zone 3 de développement depuis 1957. Il est situé sur le territoire de la Ville de Genève en limite avec la Ville de Vernier, en bordure du Rhône et du pont Butin.

Le PLQ prévoit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,55 maximum représentant 35 165 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), soit 34 365 m² SBP de logement et 800 m² de SBP activités. Cela impliquera la création d'environ 350 nouveaux logements et près de 20 nouveaux emplois.

Un processus de concertation avec six ateliers a eu lieu entre 2014 et 2016 et a permis d'établir un consensus sur le scénario de projet.

Ces surfaces sont réparties dans deux constructions en forme de deux L. L'implantation de ces constructions vise en particulier la mise en valeur du paysage, un dégagement visuel depuis les logements, la création d'une place centrale dédiée à la vie de quartier, une mise en relation avec les projets environnants, une perméabilité visuelle vers le Rhône, ainsi qu'un phasage des développements dans le temps.

Un certain nombre des thématiques environnementales ont composé les principes fondateurs du projet et se résument par les éléments suivants:

- une distance de 25 mètres depuis l'avenue de l'Ain en réponse aux risques majeurs et à la thématique du bruit;
- l'inscription dans cette distance inconstructible des mobilités douces et d'un futur transport public à haut niveau de service en site propre, ainsi que d'un dispositif tel qu'un muret, une paroi ou une butte le long de l'avenue de l'Ain;
- l'indentification des éléments constitutifs des aménagements extérieurs;
- la mise en valeur de la promenade et arborisation le long de l'avenue d'Aire;

- un parking en sous-sol à deux niveaux implantés sous l’emprise des bâtiments libérant les cours;
- un concept de gestion et d’assainissement des eaux et un concept énergétique accompagnent également le PLQ.»

Commentaires du Conseil administratif

Le projet de PLQ N° 29 833 est conforme aux objectifs du plan directeur cantonal et a été élaboré par les services du Département cantonal de l’aménagement, du logement et de l’énergie (DALE) en concertation avec les services de l’administration municipale.

Ce secteur ne figure pas expressément en tant que mesure dans le plan directeur communal (PDCom 2020), compte tenu, notamment, de son morcellement parcellaire qui rend son urbanisation difficile. Il répond néanmoins aux priorités politiques fixées par le PDCom en permettant la construction de nouveaux logements. Dans ce sens, il correspond à la volonté municipale de densifier la première couronne urbaine.

Dès les premières esquisses, et tout en soutenant le principe de développer ce secteur, la Ville a fait savoir sa volonté de ne pas implanter des logements le long de l’avenue de l’Ain. En effet, les logements subventionnés auraient été localisés, en face du quartier des Libellules, concentrant ainsi les logements sociaux le long d’une des routes les plus bruyantes du canton. Un bâtiment d’activités, bénéficiant d’une très bonne visibilité, aurait pu protéger du bruit l’intérieur du périmètre et permettre de débloquer certains secteurs du projet Praille-Acacias-Vernet (PAV). Le DALE n’est pas entré en matière sur cette demande.

Cette question ayant été discutée avec la coopérative, propriétaire des terrains qui a souhaité poursuivre l’urbanisation proposée, le Conseil administratif a admis le projet, n’entendant pas s’opposer à la construction de logements.

La principale mesure de circulation prévue dans le secteur de la Concorde, à savoir la construction d’un «U-turn» sur l’avenue d’Aïre, approximativement à la hauteur du chemin Désiré, est actuellement en phase d’étude d’implantation et ne semble pas avoir, a priori, d’impact sur le projet de PLQ.

Ce projet de PLQ ne prévoit aucune cession au domaine public communal.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;
sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de plan localisé de quartier N° 29 833, situé à l'angle de l'avenue d'Aire et de l'avenue de l'Ain, feuille cadastrale 45, section Genève Petit-Saconnex.

Annexes: – projet de plan localisé de quartier 29 833
– rapport explicatif plan localisé de quartier 29 833
– règlement du plan localisé de quartier 29 833

GENEVE / PETIT-SACONNEX

MAI 2016

Rapport explicatif

Plan localisé de quartier N° 29'833

Michée-Chauderon

Provisoire



Table des matières

1. Introduction	5
1.1 Résumé	5
1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif?	6
2. Contexte	7
2.2 Le contexte d'aménagement	7
2.2.1 Plan directeur cantonal	7
2.2.2 Le plan directeur communal	8
2.2.3 Grand projet Châtelaine	9
2.2.4 Plan directeur de la Concorde	9
3. Présentation des études préalables	10
3.1 La chronologie des études	10
3.2 Le diagnostic.....	11
3.2.1 Le site	11
3.2.2 Topographie.....	13
3.2.3 Végétation.....	15
3.2.4 Bruit.....	15
3.2.5 Risques majeurs	15
3.2.6 Mobilité	28
3.2.7 Transports publics	17Erreur ! Signet non défini.
3.2.8 Accessibilité actuelle.....	18Erreur ! Signet non défini.
3.3 Les enjeux	19
3.4 Les scénarios de développement.....	19
4. Projet	25
4.1 Le parti d'aménagement retenu : deux îlots	25
4.1.1 Présentation détaillée de la variante retenue	25
4.2 Mobilité	26
4.2.1 Charges de trafic	Erreur ! Signet non défini.26
4.2.2 Accessibilité future.....	Erreur ! Signet non défini.26
4.2.3 Les principes réglementaires.....	Erreur ! Signet non défini.30

5. Processus décisionnel	31
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ	31
5.1.1 Opportunité.....	31
5.1.2 Projet urbain	31
5.1.3 Traduction réglementaire	31
5.2 La concertation	31
5.2.1 Contexte	31
5.2.2 Mise en place de la concertation.....	31
5.2.3 Bilan de la concertation – L'essentiel	31
5.2.4 Processus de la concertation – Le détaill.....	31
6. Mise en oeuvre	41
6.1 Les requêtes en autorisation de construire.....	41

1. Introduction

1.1 Résumé

Le périmètre étudié est identifié comme potentiel de développement dans le Grand projet Châteline et se situe en zone 3 de développement depuis 1957. Il est situé sur le territoire de la Ville de Genève en limite avec la Ville de Vernier, en bordure du Rhône et du Pont Butin.

Le PLQ prévoit un indice de utilisation du sol (IUS) de 1,55 maximum représentant 35'165 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) dont 34'365 m² SBP de logement et 800 m² de SBP activités. Cela impliquera la création d'environ 350 nouveaux logements et près de 20 nouveaux emplois.

Un processus de concertation avec 6 ateliers a eu lieu entre 2014 à 2016 et a permis d'établir un consensus sur le scénario de projet.

Ces surfaces sont réparties dans deux constructions en forme de deux L. L'implantation de ces constructions vise en particulier la mise en valeur du paysage, un dégagement visuel depuis les logements, la création d'une place centrale dédiée à la vie de quartier, une mise en relation avec les projets environnants, une perméabilité visuelle vers le Rhône, ainsi qu'un phasage des développements dans le temps.

Un certain nombre des thématiques environnementales ont composé les principes fondateurs du projet et se résument par les éléments suivants:

- une distance de 25 mètres depuis l'avenue de l'Ain en réponse aux risques majeurs et à la thématique du bruit.
- l'inscription dans cette distance inconstructible des mobilités douces et d'un futur transport public à haut niveau de service en site propre, ainsi que d'un dispositif tel qu'un muret, une paroi ou une butte le long de l'avenue de l'Ain.
- l'identification des éléments constitutifs des aménagements extérieurs
- la mise en valeur de la promenade et arborisation le long de l'avenue d'Aire.
- un parking en sous-sol à deux niveaux implantés sous l'emprise des bâtiments libérant les cours.
- un concept de gestion et d'assainissement des eaux et un concept énergétique accompagnent également le PLQ.

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

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un plan localisé de quartier (PLQ). Il sert principalement à informer le public sur l'origine et les objectifs du projet, ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place avec les différentes parties prenantes.

Ce document est une pièce constitutive du dossier de PLQ qui n'est toutefois pas opposable aux tiers. Il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le dossier de PLQ, à savoir le règlement et le plan du PLQ. Il précise finalement les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du projet de PLQ et comprend des éléments visant à faciliter les modalités de sa mise en œuvre.

2. Contexte

2.2 Le contexte d'aménagement

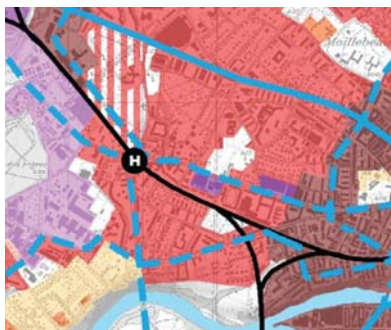
2.2.1 Plan directeur cantonal

Le présent projet de PLQ permet de concrétiser un certain nombre de mesures découlant du plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. Il répond aux objectifs suivants:

- Poursuivre la densification de la couronne urbaine (fiche A02).
- Renforcer le réseau TC structurant (fiche B02).
- Mettre en œuvre des grands projets (fiches P07 et A17).



Plan directeur cantonal : schéma directeur



Plan directeur cantonal : principes de densification

Densité modérée à intermédiaire : ID minimal = 1 à 1,8

2.2.2 Plan directeur communal

Le projet est également conforme au plan directeur communal adopté par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, qui s'inscrit dans les objectifs principaux suivants:

- Renforcer l'axe routier de l'avenue de l'Ain.
- Qualifier le boulevard urbain de l'avenue d'Aire.
- Mettre en valeur la promenade piétonne à l'est et au sud du périmètre Michée-Chauderon.



Plan directeur communal : carte de synthèse

2.2.3 Grand projet Châtelaine

La démarche du grand projet Châtelaine a débuté en décembre 2011 et est, à l'heure actuelle, toujours en cours. Cette démarche prévoit une coordination rapprochée entre les services de l'Etat et les représentants des villes de Genève et Vernier, avec des séances se tenant au moins une fois par mois. Les thématiques de l'urbanisation, du paysage, de la mobilité et de l'environnement sont traitées sur la base des principes validés par le comité de pilotage (COPIL). Le COPIL est représenté par les magistrats des entités concernés et se réunit une fois par année.

Le périmètre du PLQ Michée-Chauderon est compris dans le secteur Concorde du grand projet. Les enjeux suivants y ont été identifiés:

- Création d'un axe de transport collectif tangentiel reliant l'avenue de l'Ain à l'aéroport.
- Aménagement des mobilités douces et de la voie de bus en site propre le long de l'avenue de l'Ain.
- Distance inconstructible de 25 m depuis l'axe de l'avenue de l'Ain.
- Aménagement cyclable le long de l'avenue d'Aire.
- Création d'un axe de transport à haute fréquentation le long de l'avenue d'Aire.
- Traitement de la limite paysagère le long de l'avenue de l'Ain.
- Perméabilité piétonne vers le Rhône.
- Mise en valeur de l'entrée de ville par un traitement différencié de l'angle Ain-Aire.
- Valorisation de la promenade le long de l'avenue d'Aire.

2.2.4 Plan directeur de la Concorde

Le plan directeur de la Concorde, adopté par le Conseil d'Etat le 25 septembre 2013, indique un certain nombre de principes à coordonner avec le périmètre de ce PLQ.

1. Création d'une liaison de mobilité douce à l'est du site.
2. Création d'une bretelle et d'un U-turn sur l'avenue d'Aire.
3. Renforcement du parcours de mobilité douce existant sur l'avenue d'Aire.
4. Proposition de transformation de l'avenue Henri-Golay en voie verte structurante.
5. Lien le parc Henri-Golay à l'extrémité nord-ouest du périmètre Michée-Chauderon.



2012:	Plan d'action logement – Etude de faisabilité - Bureaux LRS, Citec
2014-2016:	Concertation et étude d'avant-projet PLQ – Bureau LRS
2014-2016:	Accompagnement concertation – Olowine Rogg
2016:	Complément d'étude sur la mobilité – Bureau Citec
2016:	Concept énergétique territoriale - Bureau Daniel Gasset
2016:	Etude de risque – Bureau Inexis

3.2 Le diagnostic

3.2.1 Le site

Situé sur la commune du Petit-Saconnex et à la limite de la commune de Vernier, le périmètre d'étude est en zone de développement 3. Il est caractérisé par la proximité d'une zone forêt au sud, elle-même implantée sur une falaise, frontière topographique avec les rives du Rhône.

Le plateau de Michée-Chauderon se situe à la rencontre de deux grandes infrastructures routières que sont l'avenue de l'Ain conduisant au Pont Butin, et l'avenue d'Aire et son viaduc.

Enfin, le secteur Michée-Chauderon est en bordure extérieure du périmètre de protection générale des rives du Rhône.



Localisation

Le secteur d'étude est composé de 26 parcelles de divers propriétaires. Les parcelles 3226 et 2437 sont les deux propriétés les plus importantes du secteur et appartiennent à la coopérative d'Habitation "Les Falaises".

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) est propriétaire des parcelles 3243, 2472, 2473, 2448. L'Etat de Genève est lui propriétaire de la parcelle 3346, au nord-ouest du périmètre.

Le secteur est en zone de développement 3 depuis 1957.



Le site fait état de deux servitudes au bénéfice de la coopérative d'Habitation "Les Falaises". La servitude 32'414 restreint toute construction sans le consentement de la parcelle dominante. La servitude 32'429 limite les constructions au bénéfice de la coopérative d'Habitation et de l'Etat de Genève.

3.2.2 Topographie

Le site est caractérisé par une très forte déclivité en bordure sud du périmètre (pente variable entre 65 et 120%). Une bande de 35 mètres, au sud-est du périmètre, est marquée par une pente d'environ 27%. Le reste du périmètre peut être considéré comme plat (environ 3%).

Le niveau de l'avenue d'Aire et de l'Ain est de +422 mètres.



Topographie

3.2.3 Végétation

Le site est caractérisé dans son état actuel par une forte présence végétale.

Quatre grandes classifications végétales sont à distinguer actuellement:

1. La zone forêt au sud du périmètre.
2. Des arbres de faible importance implantés sur la majorité des parcelles.
3. Quelques arbres importants, principalement en périphérie du périmètre.
4. Des arbres à conserver impérativement sur les limites nord et ouest du secteur.



3.2.4 Bruit

L'ensemble du périmètre est aujourd'hui classé en DS III selon le plan d'attribution des DS OPB.

Le cadastre du bruit routier fait apparaître des valeurs qui oscillent entre 70-74 décibels (dB) jour et 59-66 dB jour à l'ouest du périmètre le long de l'avenue de l'Ain, ainsi qu'entre 59-68 dB jour et 52-57dB au nord du secteur le long de l'avenue d'Aire.

Ces dépassements sont importants et obligent les détenteurs des routes (canton et ville de Genève) à réaliser des projets d'assainissement du bruit routier. La procédure et les travaux concernant la route d'Aire sont aujourd'hui terminés. Un projet d'assainissement du bruit a été élaboré pour l'avenue de l'Ain et a été mis en place notamment par l'application d'un revêtement phono absorbant en 2002. Le renouvellement de ce revêtement sera effectué au terme de sa durée de vie. Un traitement d'insonorisation a été également réalisé par l'autorité d'exécution sur les fenêtres aux adresses 2 et 4 avenue de l'Ain.

Parmi les mesures possibles, qui contribuent à une diminution du bruit, voici celles préconisées par le PLQ:

- Disposition des chambres côté cours qui équivaut à une diminution plus de 20 dB.

Cette dernière est demandée pour la façade le long de l'avenue de l'Ain.

- Loggias dans les façades des bâtiments, ce qui peut permettre une diminution de 5 dB.
- Implantation du bâtiment à 25 mètres de la voie. Le bruit routier diminue de 3 dB à chaque doublement de la distance entre la source du bruit et un bâtiment.



Le secteur classé en ce moment en zone DSII sera considéré en zone DSII

Carte S10



CATEGORIE_JOUR
1 : L<60
2 : 60<=L<65
3 : 65<=L<70
4 : L>=70

Niveau de sensibilité (cat. 41)	Valeur de référence (L=60-65)	Niveau de sensibilité (cat. 42)
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55

Niveau de sensibilité (cat. 41)	Valeur de référence (L=60-65)	Niveau de sensibilité (cat. 42)
I	55	45
II	60	50
III	65	55
IV	70	60

Niveau de sensibilité (cat. 41)	Valeur de référence (L=60-65)	Niveau de sensibilité (cat. 42)
I	65	60
II	70	65
III	75	70
IV	80	75

Carte S10
Données bruit GPS

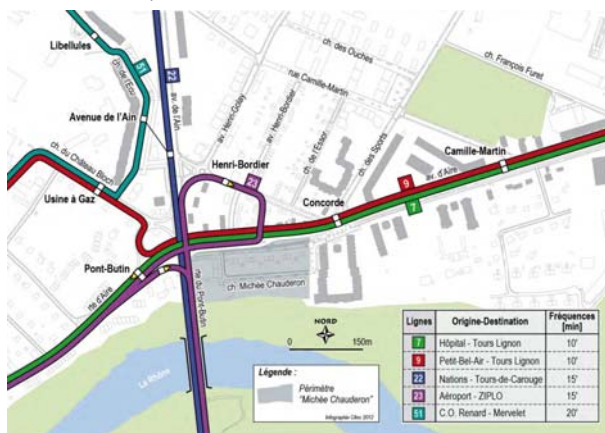


3.2.5 Risques majeurs

1. Le périmètre du PLQ est concerné par le périmètre de consultation d'une infrastructure soumise à l'Ordonnance pour la protection contre les accidents majeurs (OPAM). Cela est dû à l'avenue de l'Ain soit un axe majeur sur lequel transitent des matières dangereuses.
2. L'essence représente le risque dominant avec une distance d'effet de l'ordre de +/- 40 m.
3. Une implantation du bâtiment A prévue à moins de 40 mètres présente un risque qui se situe dans le « domaine intermédiaire inférieur ». Les mesures de protection OPAM sont obligatoires et celles qui concernent l'aménagement sont:
 - Maintenir une distance aussi grande que possible entre le bâtiment A et l'axe OPAM.
 - Privilégier une profondeur réduite des constructions.
 - Séparer l'axe OPAM et les constructions par une bande perméable et un dispositif de retenue des véhicules.
 - Favoriser les surfaces perméables au sol entre les constructions et l'axe OPAM.

3.2.7 Transports publics

La desserte actuelle en transports publics est tout à fait satisfaisante. La liaison vers le centre-ville de Genève et la gare est assurée par les lignes 7 et 9. Ces deux lignes ont une cadence aux dix minutes. Les lignes 22, 23 et 51 permettent d'offrir une desserte nord-sud vers les zones d'activités de l'aéroport, de la Praille et de Plan-les-Ouates.



En termes de mobilité, le grand projet Châtelaine prévoit à moyen et long terme les projets suivants qui impactent le périmètre du PLQ:

- Le pôle multimodal et l'arrivée de la gare RER Châtelaine.
- L'insertion d'un transport commun (TC) tangentiel entre le pont Butin et l'aéroport.
- Le renforcement de la desserte TC entre le Lignon et le centre –ville via le renforcement des performances et de la lisibilité des lignes 7 et 9.
- La création de la Voie verte de l'agglomération.

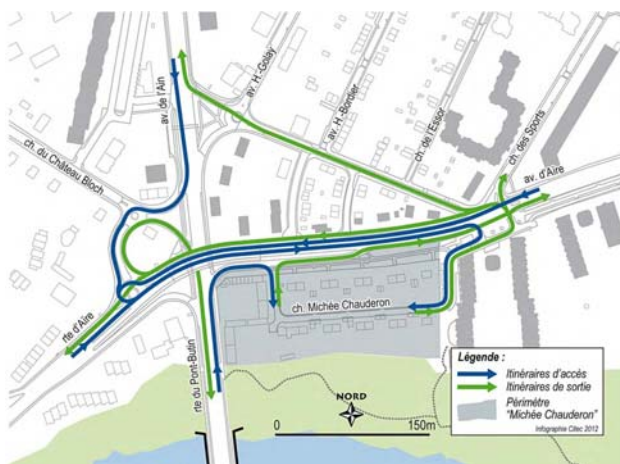
Le PDQ Concorde prévoit des mesures qui concernent le secteur à l'image notamment de la suppression des flux de transit, la création d'un itinéraire de mobilité douce sur l'avenue Henri-Golay, la suppression du trafic sur l'avenue de la Concorde et la création de la bretelle et du carrefour pour joindre l'avenue de l'Ain et le Lignon depuis l'avenue d'Aire.

3.2.8 Accessibilité actuelle

L'accessibilité au quartier se fait actuellement soit au niveau de la bretelle qui relie le Pont-Butin à l'avenue d'Aire (en tourne-à-droite uniquement), soit au nord-est du quartier, au niveau du carrefour avec l'avenue de la Concorde (entrée en tourne-à-droite uniquement et sortie régulée par des feux, mais donnant accès à toutes les directions).

Ainsi, l'accès depuis le centre-ville via l'avenue d'Aire (tourne-à-gauche indirect) et l'accès au Pont-Butin depuis le quartier sont les plus compliqués. A noter que les carrefours qui bordent le quartier au nord ne sont pas saturés, avec au maximum 75% de capacité utilisée.

Le contexte va évoluer à terme avec notamment le développement du quartier de la Concorde au nord de l'avenue d'Aire. Le transit, à travers ce quartier, sera probablement de plus en plus important et nécessitera une connexion plus complète entre l'avenue d'Aire et la route du Pont-Butin (projet de nouvelle bretelle d'accès en tourne-à-droite depuis l'avenue d'Aire).



3.3 Les enjeux

D'une part, la présence des axes routiers d'Aire et de l'Ain est une contrainte conséquente à prendre en compte, en termes de développement des infrastructures, mais aussi du point de vue des nuisances sonores engendrées. La forme urbaine proposée, ainsi que les solutions architecturales à venir ne pourront être dissociées de la question acoustique. Parallèlement, des mesures de protection acoustique seront mises en place dans le cadre du projet d'assainissement du bruit routier de l'avenue d'Aire.

Le périmètre d'étude est, d'autre part, caractérisé par la proximité d'une zone forêt en limite sud. Ceci implique le respect d'une zone inconstructible, mais aussi une prise en compte paysagère dans la définition des aires d'implantation des futures constructions.

De même, l'implantation d'une voie de bus en site propre, l'extension de la structure végétale, ainsi que le renforcement des mobilités douces le long de l'avenue de l'Ain, sont à prendre en

considération. Une distance inconstructible de 25 m depuis l'axe de l'avenue doit ainsi être respectée pour ces usages, ainsi que pour les mesures liées aux risques majeurs.

La forte déclivité du terrain dans la partie sud-est du périmètre est une contrainte majeure pour laquelle une réponse architecturale sera attendue.

La vue exceptionnelle observée depuis l'avenue d'Aire vers le sud doit être valorisée depuis les constructions, des percées visuelles devront être proposées depuis les différents espaces publics et collectifs.

Les immeubles projetés doivent être disposés de façon à générer de grands espaces verts collectifs où la circulation automobile sera proscrite. Des espaces à caractère plus minéral devraient compléter ces lieux, en lien avec des affectations susceptibles d'animer le futur quartier.

3.4 Les scénarios de développement

Ce chapitre fait état des pistes qui ont été explorées durant le processus d'élaboration du PLQ en concertation avec les habitants. Les ateliers de travail ont eu pour objectif d'écarter certains scénarios d'étude et d'affiner une variante retenue. Celle-ci est présentée de manière plus exhaustive dans le chapitre 4.

L'étude de faisabilité réalisée par l'Etat en 2012 a été prise en compte comme base de discussion lors du processus de concertation. Il a été important de démontrer que cette image faisait partie d'une image du possible et que le PLQ pourrait évoluer vers un autre type de projet. De ce fait, plusieurs scénarios d'étude différenciés ont été proposés afin de déterminer des principes communs plutôt qu'un projet en soit.

Les principes suivants ont été définis sur la base du résultat des questionnaires remplis par les propriétaires et consolidés lors du troisième atelier du processus de concertation.

1. **Forme** - diversité des formes des bâtiments
2. **Espaces verts** - jardin potager, jardin partagé, parc
3. **Espaces extérieurs** - privé, collectif, public
4. **Rhône** - valorisation de la promenade
5. **Vues** – valorisation du grand paysage
6. **Bruit** – atténuation des nuisances sonores
7. **Ensoleillement** – des logements et de l'espace collectif
8. **Quartier calme**

Afin de mieux comprendre les principes énoncés ci-dessus, correspondant à une hiérarchie déterminée par le questionnaire, l'atelier n°3 a discuté de ces principes à travers 3 scénarios. Il en ressort les points ci-après :

Scenario 1: Mixte barre et semi-plots



	Positif	Négatif
Forme		Enfermé, vis-à-vis
Espaces verts	Prévoir des jardins privés	
Esp. extérieur		Espace fragmenté
Vues		Plots qui empêchent les vues
Bruit	Protection	
Quartier Calme	Relation entre plots et forêt	

Scenario 2: Barre pliée



	Positif	Négatif
Forme		Monolithique difficile à appréhender
Espaces verts	Généreux	
Esp. extérieur	Bien définis (public et collectif)	
Vues	Favorisés	Péjorés coté est
Bruit	Protection	Av. d'Aïre exposé

Scenario 3: Bâtiments en 3 L



	Positif	Négatif
Forme	Echelle plus intéressante	Promiscuité
Espaces verts		Fragmenté
Esp. extérieur	Plus accessibles appropriables	
Vues	Favorisés	
Bruit	Protection	

L'analyse des trois scénarios laisse assez distinctement ressortir les préoccupations des propriétaires quant aux qualités que devrait avoir le futur quartier, ainsi qu'aux principaux écueils à éviter. En effet, plusieurs remarques, comme celles concernant le bruit, soulignent la nécessité pour le projet d'apporter des réponses sur certains points précis, quel que soit le projet qui sera développé.

Lors du quatrième atelier, les principes communs, qui fondent le projet, ont été affinés à partir d'une analyse et de discussions par groupes à partir de la présentation de 4 scénarios de projet. Il en ressort les points suivants:

Scenario 1: Bâtiment à grande cour



Points forts

- Ouverture sur le paysage.
- Protection contre bruit.
- Préservation de l'espace vert.
- Phasage intéressant.

Point faibles

- Aspect monolithique, imposant et impersonnel.
- Vis-à-vis trop importants avec le bâtiment du "Jardin du Rhône".
- Une bonne partie de la façade en relation avec le bruit.
- Pas de diversité de formes de bâtiments.

Scenario 2: Bâtiment 3L



Ce scénario a recueilli les avis suivants:

Points forts

- Ambiance villageoise.
- Création d'espaces d'intimité.
- Ouverture sur le paysage.
- Protection contre bruit.
- Cohérence d'ensemble.

Point faibles

- Vis-à-vis trop importants avec le bâtiment du "Jardin du Rhône".
- Usage des espaces extérieurs à définir. Espaces verts "compartimentés".

Scénario 3: Bâtiment 2L



Ce scénario a recueilli les avis suivants:

Points forts

- Ouverture sur le paysage.
- Protection contre le bruit.
- Préservation de l'espace vert.
- Protection contre le bruit.
- Possibilité de réaliser des terrasses.
- Vis-à-vis avec le bâtiment du "Jardin du Rhône" appréciable.

Point faibles

- Questionnement sur l'interruption du bâtiment le long de l'avenue d'Aire.
- Logements en lien avec axes de circulation.

Scénario 4: Hypothèse coopérative avec parking en silo



Ce scénario a recueilli les avis suivants:

Points forts

- Un bâtiment fait écran aux risques OPAM et majeurs.
- Diversité des formes, gabarits et type des logements.

Point faibles

- Cohabitation voiture et logements difficile.
- Vis-à-vis importants avec le bâtiment des "Jardins du Rhône".
- Vis-à-vis entre petits bâtiments.
- Péjoration des vues dégagés.
- Bâtiments trop proche de la forêt.

Pendant la séance, la coopérative Les Falaises propose de remplacer le parking en silo de ce scénario 4 par des activités. L'analyse ci-dessus s'applique également à cette variante de scénario.

Suite à l'ensemble des analyses, il a été proposé une votation. Le choix en assemblée a retenu les scénarios 3L et 2L.

Lors du cinquième atelier, une liste des principes évoqués lors des précédentes rencontres, issus du questionnaire ou des prises de position de la coopérative Les Falaises et de l'association des villas, ont permis d'établir les orientations communes pour l'élaboration du PLQ. Les principes lors de cet atelier étaient:

- Diversité des gabarits et des formes des bâtiments.
- Volonté de réaliser des terrasses dans les bâtiments (profiter de la déclivité du terrain).
- Souhait des implantations permettant de réaliser des logements traversants.
- Qualité des vues (vues dégagées).
- Espaces extérieurs différenciés (privé, collectif, public, intime).
- Hauteur maximale de R+11.
- Respect de l'environnement (toit végétal, gestion de l'eau à ciel ouvert).
- Inscription des mesures d'atténuation des nuisances sonores.
- Garantie d'un bon phasage dans le temps.
- Ensoleillement et vents dominants pris en compte dans la conception des espaces extérieurs.
- Intégration des espaces verts fédérateurs, des espaces pour enfants (jardin potager, parc).
- Connexion avec les quartiers environnants (liaisons piétonnes).
- Valorisation de l'accès au Rhône.
- Relation avec le bâtiment voisin.
- Localisation des activités au rez-de-chaussée des constructions situées le long de l'avenue d'Aïre et de l'avenue de l'Ain.

D'une manière générale, cinq principes fondateurs majoritairement partagés ont été retenus:

1. Inscrire la possibilité de réaliser des terrasses dans les bâtiments.
2. Privilégier des logements traversants.
3. Privilégier la qualité des vues.
4. Inscrire des mesures d'atténuation des nuisances sonores.
5. Garantir un bon phasage dans le temps.



La prise d'avis des participants a abouti au scénario "2L". Cette variante 3 "2L" a été choisie par l'Etat mais également privilégiée par la FPLC et par la coopérative Les Falaises et par l'association les Villas des Falaises.

4. Projet

4.1 Le parti d'aménagement retenu: deux barres pliées

4.1.1 Présentation détaillée de la variante retenue



Le projet présenté a recueilli l'approbation de principe des divers acteurs intégrés au processus d'élaboration du projet. D'un point de vue urbain, les principales intentions qui sont à l'origine du projet sont les suivantes:

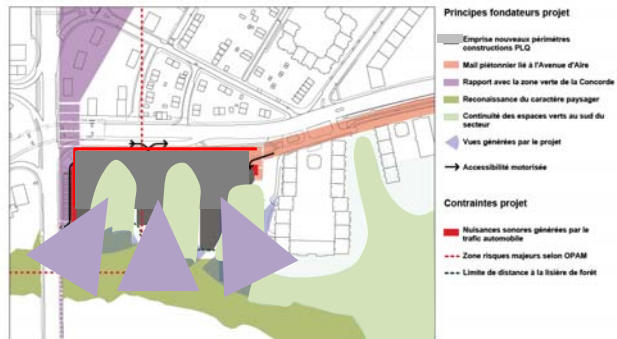
- Prolonger l'axe végétal que constitue l'avenue d'Aire.
- Poursuivre la séquence des percées visuelles depuis l'avenue d'Aire.
- Renforcer le caractère de l'avenue d'Aire en poursuivant les formes urbaines déjà présentes.
- Assurer la continuité des mobilités douces prévues par les planifications directrices.
- Reconnaître le caractère paysager du site et prolonger les espaces verts au sud du périmètre.
- Différencier et articuler les espaces publics.

En termes de mobilité, il est important de favoriser les structures piétonnes existantes au nord de l'avenue d'Aïre. Le projet permet aussi l'extension de la promenade située en lisière de forêt comme le suggère le plan directeur communal de la ville de Genève.

Il s'agit donc de rapprocher la falaise boisée et l'axe vert Henri-Golay, grâce à de généreux espaces verts et des cheminements piétons le long de l'avenue de l'Ain.

D'un point de vue programmatique, il a été décidé de privilégier des logements orientés vers le parc et de prévoir des commerces au rez-de-chaussée, plus particulièrement autour de la place centrale. Les accès aux logements ont eux aussi été pensés comme faisant partie intégrante des espaces collectifs extérieurs.

Enfin, l'implantation retenue offre une grande diversité de vues, et surtout un large dégagement visuel vers la forêt et le paysage depuis les logements. Ce même paysage est cadré depuis l'avenue d'Aïre. Une percée visuelle définit la place principale et, le lieu de vie du quartier.

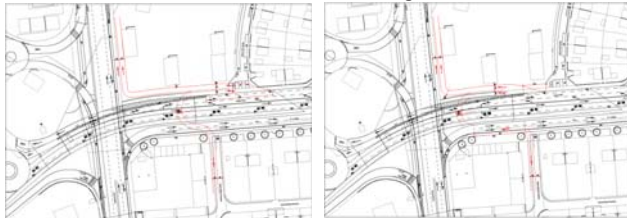


4.2 Mobilité

4.2.2 Accessibilité future

Une première analyse sur l'accessibilité du futur du quartier a été menée, quatre variantes ont été proposées.

1. Variante "U-turn court" et variante "U-turn long"



En synthèse, ces deux variantes n'apportent que peu de gain par rapport au demi-tour actuellement permis via le giratoire ouest. Elles restent cependant faisables sous réserve de ne calibrer la nouvelle bretelle qu'à une seule voie.

2. Variante "Giratoire" et variante "Giratoire aplati"



En synthèse, ces deux variantes giratoires ne sont pas suffisamment urbaines et ne s'inscrivent pas dans les emprises existantes. Elles nécessiteraient d'importantes acquisitions foncières, voire même des démolitions d'infrastructures existantes. Bien qu'elles permettent d'assurer le retournement de l'ensemble des modes, elles pénalisent principalement les modes doux en rallongeant les liaisons cyclables et les cheminements piétons.

Ces variantes giratoires ne sont pas recommandées.

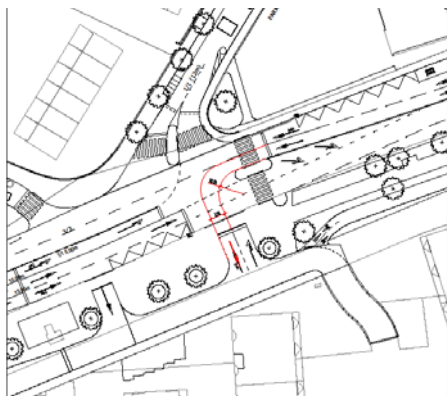
3. Variante choisie "Tourné à gauche ouest"



Cette variante suppose de décaler la ligne d'effet des feux de l'avenue d'Aire ouest et d'anticiper la fermeture de cette dernière afin de permettre, en cas de fort trafic antagoniste, aux véhicules désirant tourner à gauche sur Michée-Chauderon de franchir le carrefour.

Ce principe nécessite une refonte partielle de l'aménagement et du principe de fonctionnement du carrefour (légère dégradation de la capacité avec le décalage à la fermeture et le rallongement des temps de sécurité de la matrice).

4. Variante choisie "Tourné à gauche est"



Cette variante choisie permet l'accès en tourne à gauche depuis l'avenue d'Aire (voie mixte directe et tourne à gauche) et de bénéficier de l'accès existant surdimensionné à deux voies de sortie, en réaffectant l'une d'elle en voie d'entrée.

Cette variante assure la sécurité de l'ensemble des modes de déplacements.

	Tourne à gauche Ouest	Tourne à gauche Est	Giratoire	Giratoire applati
Faisabilité technique	+	+	×	×
Accessibilité VLS	+	+	+	+
Vélo	+	+	-	-
Pédon	+	+	-	-
Impact trafic	-	-	-	-
Facilité de mise en œuvre	+	+	-	-
		RECOMMANDEE		

Cette variante recommandée par Citec permet l'intégration d'une tourne à gauche régulé.

Elle entraîne par ailleurs des modifications minimales vis-à-vis de l'aménagement existant sans trop dégrader le fonctionnement actuel (reprise du projet d'exécution du carrefour avec intégration d'un décalage à la fermeture pour l'évacuation des tournes à gauche sur l'avenue d'Aire et suppression d'une voie d'accès).

4.3 Les principes réglementaires

Les principes fondant le parti d'aménagement et retenus pour l'élaboration du PLQ sont les suivants:

- Les deux aires d'implantations reprennent le principe de deux cours.
- L'aire d'implantation de stationnement en sous-sol est limitée, de sorte à garantir la végétalisation en pleine terre des cœurs d'îlots.
- Une percé visuelle garantie la création d'un dégagement sur le grand paysage.
- Un front d'implantation définit la place centrale et permet la valorisation de la promenade le long de l'avenue d'Aire. L'inscription d'une servitude d'usage public est prévue sur son emprise.
- Environ 800 m² de SBP affectés à des activités sont prévus pour garantir la mixité et l'animation de la place et du quartier.
- Des servitudes de passage public sont prévues pour garantir la perméabilité du quartier et empêcher la privatisation des cheminements.
- Deux accès au parking souterrain sont prévus sur le chemin Michée-Chauderon et l'avenue d'Aire. La mobilité dans le périmètre est exclusivement destinée aux piétons et vélos.

5. Processus décisionnel

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

5.1.1 Opportunité

En 2012, dans le cadre des plans d'action logement, les bureaux LRS et Citec ont été mandatés pour réaliser une étude d'avant-projet sur le périmètre. Sur cette base, le département a décidé d'initier un PLQ.

5.1.2 Projet urbain

Un processus de concertation avec l'ensemble des propriétaires a été développé entre 2014 à 2016.

Le résultat des ateliers a permis de privilégier un scénario consensuel pour le développement du secteur.

Un complément d'étude mobilité, un concept énergétique territorial (CET) et un schéma de gestion des eaux SGD sont élaborés.

5.1.3 Traduction réglementaire

Sur la base des documents produits lors de la phase précédente, l'office de l'urbanisme a élaboré le dossier de PLQ composé d'un plan, d'un règlement et du présent rapport explicatif. Après information des propriétaires, ainsi que la commune, il a décidé d'initier l'enquête technique du PLQ.

5.2 La concertation

5.2.1 Contexte

Le processus de concertation relatif au PLQ Michée-Chauderon s'est mis en place à la demande de la coopérative des Falaises, en 2013, alors que l'étude pour réaliser un avant-projet avait été lancée par l'Etat.

En 2014, la perspective d'une réforme des PLQ a donné une autre dimension à cette demande et suite à de nouvelles sollicitations de la coopérative des Falaises, l'Etat a saisi l'opportunité pour lancer un processus de concertation pilote.

5.2.2 Mise en place de la concertation

L'OU a proposé un cadre et des modalités pour la participation aux propriétaires des parcelles concernées par le PLQ. Ces modalités ont été négociées au sein de la direction de projet¹ mis en place par l'Etat en août 2014. L'OU a été le porteur de ce processus. Une entente a été trouvée entre les parties invitées pour organiser 4-5 ateliers ouverts à l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées par le PLQ, ateliers ponctués par des séances de travail intermédiaires de directions de projet (DIRPRO) et de rencontres bilatérales entre les divers acteurs, selon leurs demandes et besoins.

Le mandataire, en charge de la concertation, a été engagé comme assistant à maîtrise d'ouvrage et pour accompagner le processus.

La durée du processus de concertation va de la séance fondatrice en août 2014 jusqu'à la mise à l'enquête publique. Les temps forts auront été les cinq ateliers.

Les voisins du secteur n'ont pas été invités aux ateliers et à la DIRPRO. Des contacts bilatéraux, entres autres, entre l'OU et les voisins du bâtiment des "Jardins du Rhône", ont toutefois eu lieu dans le courant 2015. Une séance avec les voisins a été organisée le 14 mars, permettant d'intégrer les remarques dans le cadre de l'enquête technique. Une séance de présentation publique est prévue pour le lancement de l'enquête publique.

5.2.3 Bilan de la concertation – L'essentiel

1. Une organisation participative: une direction de projet, des ateliers, et des séances bilatérales.
2. Un questionnaire réalisé pour inviter les propriétaires à faire part de leurs attentes – dont 9 propriétaires villas et un positionnement collectif de la coopérative Les Falaises a permis de déterminer des principes communs et les hiérarchiser.
3. Un sondage réalisé lors du cinquième atelier pour déterminer les éléments fondateurs du PLQ et leur prépondérance.
4. Une transparence dans la transmission des documents de travail.
5. Des visites individuelles auprès de quelques propriétaires de villas pour une discussion personnalisée. Ces visites n'ont pas apporté d'éléments-clefs pour la réalisation du PLQ, mais ont permis d'instaurer un climat de confiance.
6. Des réponses du département aux propositions de l'association des villas et de la coopérative ayant permis de faire évoluer l'image de PLQ.
7. L'aboutissement à un projet consensuel et quasi unanime: le projet des "2L". A noter que certains éléments furent contraignants et non négociables ; d'autres éléments ont permis d'établir les orientations du projet.
8. La possibilité pour les habitants de participer jusqu'au stade de l'enquête technique, avec un atelier de présentation spécifique le 9 mars 2016.

¹ Direction de Projet : voir [étape 2](#) – Processus de concertation – Le détail

9. Un processus pour outiller les habitants et les propriétaires leur permettant de faire face à la suite du développement et de valoriser leur bien. Des liens ont été tissés et les discussions et négociations se poursuivront de manière facilitée.

5.2.4 Processus de concertation – Le détail

Séance n°1 - 18.04.2013 / Premiers contacts

En 2013, des contacts ont eu lieu entre l'Etat et la coopérative des Falaises. Le Forum Démocratie participative a été mandaté pour organiser un atelier pour permettre aux divers acteurs de recevoir une information et pouvoir échanger sur les attentes et préoccupations de chacun. L'atelier a réuni l'Etat, la ville de Genève, les mandataires architectes, quelques propriétaires de villas, des membres du comité de la coopérative des Falaises, quelques voisins, et des habitants des Jardins du Rhône.

Objectifs: information, échanges, mise en place d'un processus participatif.

- Présentation de l'étude d'avant-projet du PLQ initié par l'Etat.
- Identification des attentes des acteurs locaux.
- Définition des bases d'un processus participatif.

Séance n°2 - 27.08.2014 / Séance fondatrice

Durant le printemps et l'été 2014, des négociations reprennent entre l'Etat et la coopérative des Falaises pour la mise en place d'un processus participatif. En parallèle, la coopérative des Falaises et les propriétaires de villas se concertent également. L'association des villas des Falaises se constitue.

En août 2014, l'Etat décide de mettre en place un processus participatif incluant les propriétaires fonciers du périmètre du PLQ et la Ville de Genève.

Le suivi du processus participatif sera assuré par la DIRPRO, incluant:

- 2 délégués de l'association des villas.
- 2 délégués de la coopérative des Falaises.
- 1-2 délégués de la FPLC (propriétaire de 4 parcelles).
- 1 représentant du service de l'urbanisme de la ville de Genève.
- 1-2 représentants de l'office de l'urbanisme.
- Les mandataires urbanistes, le bureau LRS-architectes.
- La mandataire concertation, Mme Olowine Rogg.
- Des invités selon besoin.

Objectifs:

- Information sur l'état du projet et ses enjeux liés au site et à la densification.
- Définition du processus participatif et de son calendrier.

Pour les propriétaires - villas et coopérative, il s'agit de "prendre le train en marche", et de comprendre les enjeux de l'avant-projet, de s'initier à l'urbanisme et de s'organiser au niveau

associatif pour s'engager dans le processus.

Pour l'Etat et les mandataires, il s'agit de s'organiser pour accueillir de nouveaux partenaires, et d'adapter le langage et la méthodologie de travail.

Cette séance a permis de:

- Envisager une présentation de l'avant-projet devant les assemblées respectives des propriétaires.
- Assurer que l'image de l'avant-projet 2012 n'est pas définitive et qu'il est possible de réaliser un projet autre que ce dernier.
- Prévoir une rencontre bilatérale entre la coopérative des Falaises et la FPLC.
- Identifier les préoccupations et les attentes des propriétaires pour l'organisation des ateliers.

Séance n°3 - 01.10.2014 / Séance bilatérale

Échanges entre la FPLC et la coopérative des Falaises.

Objectifs :

- Présentations de la FPLC et la coopérative des Falaises.
- Explication sur les mécanismes de servitudes.
- Échange sur le processus et les enjeux du PLQ.

Cette séance a permis de:

- Préciser et expliquer certains concepts techniques et urbanistiques.
- Discuter et définir sur les stratégies à mettre en œuvre.
- Évoquer des échanges et les collaborations possibles entre FPLC et coopérative.

Séance n°4 - 15.10.2014 / DIRPRO

Objectifs:

- Se mettre d'accord sur le processus participatif.
- Présentation des principes et contraintes du site.

Lors de cette séance, la coopérative des Falaises introduit son consultant, qui va l'accompagner dans cette démarche. Il s'agit de M. Mauro Riva, architecte.

Cette séance a permis de :

- Définir les ateliers et leur thématique respective.
- Établir la démarche de participation et son calendrier.
- Recueillir les attentes des propriétaires/coopérative.

Ateliers n°0 19.11.2015 / PRÉSENTATION assemblée villas

26.11.2015 / PRÉSENTATION assemblée coopérative Falaises

Lors de la quatrième séance, il a été décidé, que l'Etat présenterait ses réflexions devant les assemblées respectives des deux entités de propriétaires constituées: la coopérative et les villas. Ces séances ont rassemblé une grande partie des personnes concernées.

La présence de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) à ces deux séances, a permis d'éclairer les assemblées sur les mécanismes de la LGL et la LGZD.

Objectifs:

- Intéresser les propriétaires à la démarche et les préparer au changement.
- Présentation des perspectives et du processus concertation.

Ces 2 ateliers ont permis de:

- Rappeler les éléments ayant conduit à la décision d'élaborer un PLQ et les premières études.
- Expliquer très simplement les divers scénarios d'avenir pour un propriétaire de villa et pour les membres de la coopération.
 - ✓ Donner des clefs aux propriétaires de villas leur permettant d'entamer la réflexion sur leur avenir.
 - ✓ Mobiliser et informer les membres de la coopération en vue des décisions à prendre lors de leurs assemblées générales.

Séance n°5 - 12.12.2014 / DIRPRO

Objectifs:

- Retour sur l'atelier n°0.
- Préparation des prochaines étapes: safari urbain et ateliers – calendrier.

Cette séance a permis de décider de:

- Poursuivre le processus participatif.
- Réaliser un questionnaire individuel pour mieux cerner les attentes individuelles.
- D'organiser un safari urbain (atelier n°2) pour découvrir des réalisations contemporaines diversifiées dans le canton de Genève.

Séance n°6 - 06.02.2015 / DIRPRO

Objectifs :

- Informations générales sur le projet de PLQ.
- Préparation des ateliers n°1 et 2.

Cette séance a permis de:

- Transmettre des informations générales:
 - ✓ Modification de la LGZD et réforme des PLQ.
 - ✓ Les résultats de l'étude du géomètre – étude demandée par les participants de l'atelier n°0 relatif à une possible instabilité du terrain.
- Définir le déroulement de l'atelier n°1:
 - ✓ 2 tables-rondes distinctes.
 - ✓ Débat sur les qualités souhaitées du projet.
 - ✓ Présentation du questionnaire.
- Évoquer les premières idées pour le Safari urbain

Atelier n°1 - 05.03.2015 / "FONCIER, FINANCE ET PREMIÈRES ORIENTATIONS"

Les ateliers ont été ouverts à l'ensemble des propriétaires du périmètre du PLQ – villas, coopérative, garages et studios.

Objectifs:

- Informer les propriétaires et coopérateurs sur:
 - ✓ Les différentes situations possibles.
 - ✓ Leurs droits et possibilités d'action.
 - ✓ Les éléments techniques liés au site.
- Recueillir les premières attentes des propriétaires du secteur.

Cet atelier a permis de:

- Développer le dialogue entre propriétaires et les administrations, ainsi que de nouer des liens avec des propriétaires non habitants (studios, garages).
- Poursuivre la familiarisation avec le projet de PLQ et ses caractéristiques techniques (notamment les droits à bâtir).
- Poursuivre la préparation au changement.
- Inviter à la participation au moyen d'un questionnaire.

Séance n°7 - 24.03.2015 / DIRPRO

Objectifs:

- Débriefing de l'atelier n°1.
- Retour des questionnaires.
- Finalisation de l'atelier n°2 et esquisse de l'atelier n°3.

Cette séance a permis de:

- Clarifier les rôles des fonctionnaires et des mandataires.
- Positionner la coopérative comme une entité unique, également pour le traitement du questionnaire.
- Constater le manque de retour de questionnaire rempli.

Atelier n°2 - 18.04.2015 / "SAFARI URBAIN"

Atelier conduit par l'Etat et le bureau LRS, avec la participation de 21 personnes des villas et de la coopérative, ainsi que la FPLC.

Visite de 5 ensembles récemment construits :

- 1- The Residence, 4, allée Pic-Pic – zone ordinaire
- 2- Coopérative UV, 17, route de France
- 3- Les Hauts de Malagnou, 94, route de Malagnou
- 4- La Fontenette – bref arrêt
- 5- La Chapelle - 22, route de la Chapelle

Cet atelier a permis de:

- Tisser des liens, prendre le temps (4h de parcours), permettre des discussions spontanées.

- Découvrir des réalisations de PLQ diversifiés, comprendre les spécificités des projets.
- Montrer les possibilités de mixité des logements d'utilité publique (LUP) & propriété par étage (PPE) en zone développement 3.
- Prendre conscience du processus allant de la réalisation du PLQ à la fin de la construction.
- Rappeler la différence entre le contenu du "PLQ" et les choix de "l'architecture" du projet qui se réalise dans un deuxième temps.
- Expliquer les enjeux du plan financier et des avantages/contraintes de la zone de développement 3.
- Évoquer les différences entre zone de développement 3 et zone ordinaire, parler de spéculation.
- Rendre attentif aux éléments concrets sur lesquels il faut se pencher dans l'élaboration du PLQ: accès pompier, espaces extérieurs, valorisation du patrimoine arboré et végétal, cheminements, jardin/terrasse/balcon, distance aux bâtiments, parkings, rôle des locaux d'activités, de lieux de rencontres, etc.
- Débattre de densité, de hauteur de bâtiments, d'étalement, d'espaces libres, de protection contre le bruit routier.
- Parler de goûts et de couleurs, d'échanger sur les attentes de chacun.
- Révéler, pour certains, qu'il n'est pas envisageable de se projeter dans un logement collectif.

Séance n° 8 - 28.04.2015 / DIRPRO

Objectifs:

- Informations générales sur le projet de PLQ.
- Débriefing de l'atelier 2.
- Point de situation sur le questionnaire.
- Préparation des ateliers n°3 et 4.

Cette séance a permis de:

- Transmettre des informations diverses sur le PLQ, notamment l'étude géologique et de discuter sur les contraintes OPAM.
- Constater que le safari urbain a été très apprécié. Le débriefing a révélé la prise de conscience sur l'importance des espaces extérieurs.
- Définir le déroulement de l'atelier n°3 avec la répartition des prises de paroles.
- Révéler les divergences entre propriétaires de villas et immeubles en coopérative.

Atelier n°3 - 12.05.2015 / "SPECIFICITES ET SCENARIOS"

Présence d'environ 30 participants "propriétaires", et une dizaine de représentants des administrations (Eta e Ville de Genève) et mandataires.

Objectifs :

- Présentation des réponses au questionnaire.
- Retour sur les réflexions et travaux internes des 2 groupements de propriétaires (villas et coopérative).
- Exploration des possibilités du projet et discussion sur des principes communs: valeurs du lieu - principes paysagers, vues, urbanité, espaces extérieurs, etc.

Cet atelier a permis de:

- Aborder plusieurs scénarios permettant de revenir sur la première image présentée par l'étude au départ du processus, celle des 3L.
- Renforcer l'implication des coopérateurs dans le projet pour l'avenir de leur habitat.

Séance n°9 - 9.06.2015 / DIRPRO

Objectifs:

- Informations générales sur le projet de PLQ.
- Débriefing de l'atelier n°3.
- Discussion sur l'évolution des scénarios.
- Expertise acoustique, avec un représentant du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA).
- Préparation de l'atelier n°4.

Cette séance a permis de:

- Discuter sur la traduction des propositions de la coopérative des Falaises en un scénario supplémentaire.
- Échanger avec un expert des questions de bruit routier.
- Définir les objectifs de l'atelier n°4 et de son déroulement.

Atelier n°4 - 22.06.2015 / "DEFINITION DU PROJET"

Présence 32 participants "propriétaires", et une dizaine de représentants des administrations (Eta e Ville de Genève) et mandataires.

Objectifs :

- Présentation des 4 scénarios, dont la proposition de la coopérative des Falaises et détermination des principes communs.
- Choix de 2 scénarios suite à l'analyse et aux discussions menées par groupes de 5 à 10 personnes afin que les architectes les développent, permettant d'effectuer un choix final lors du dernier atelier n°5.

Cet atelier a permis de:

- Informer sur la densification avec des comparaisons.
- Présenter des scénarios.
- Ouvrir la discussion sur la base d'une expertise acoustique.
- Analyser et évaluer les divers scénarios.
- Effectuer les premiers choix.

Séance n°10 - 15.09.2015 / SÉANCE BILATÉRALE

À la demande de l'association des Villas des Falaises, l'Etat rencontre les propriétaires sur les questions financières et foncières.

En présence d'une vingtaine de participants de propriétaires des villas et des représentants des administrations (Etat) et mandataire concertation.

Échange libre sur toutes les thématiques financières, foncières et d'aménagement avec les

propriétaires de villas, permettant de vérifier des éléments, de consolider des opinions, etc.

Séance n°11 - 24.09.2015 / DIRPRO

Objectifs:

- Informer sur la réforme des PLQ et sur les possibilités de phasage.
- Poursuivre l'expertise acoustique (experts et typologie logement).
- Planifier la suite des étapes.
- Préparer l'atelier n°5.

Cette séance a permis de:

- Poursuivre les discussions sur les problématiques liées au bruit routier.
- Préparer l'atelier n°5.
- Clarifier la poursuite de l'élaboration du PLQ et du processus participatif.

Séances n°12 - 25.09.2015 / VISITES INDIVIDUELLES

L'Etat va à la rencontre de 4 familles propriétaires d'une villa pour un échange permettant de mieux définir leurs attentes et souhaits.

Atelier n°5 - 07.10.2015 / "CHOIX DES PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET"

Objectifs:

- Information sur la réforme des PLQ.
- Présentation des scénarios.
- Détermination des principes fondateurs de l'avant-projet de PLQ.
- Évaluation des scénarios et des orientations permettant l'élaboration de l'avant-projet de PLQ.
- Planification pour la suite.

Cet atelier a permis de:

- Présenter les deux scénarios retenus et développés par les architectes.
- Rédiger un sondage pour départager ces 2 scénarios.
- Il est à relever que les villas ne souhaitent pas se prononcer pour départager les 2 variantes sans un scénario de droit à bâtir pour chaque projet.

Séance n°13 - 10.01.2016 / Bilatérale Bruit

Objectifs:

- Rencontrer l'expert bruit qui collabore avec la coopérative en présence de Sabra et représentants de la coopérative.
- Discuter autour de mesures proposées par le projet de PLQ

Cet atelier a permis de:

- Accord entre expert bruit et le Sabra sur la mesure la plus efficace quant au bruit dans ce cas de figure. Il s'agit d'implanter un bâtiment monorienté le long de l'avenue de l'Ain

- Demande de vérification de typologique du projet de PLQ, de l'habitabilité de l'angle des bâtiments

Séance n°14 - 27.01.2016 / Atelier Droits à bâtir en présence des propriétaires

Objectifs:

- Expliquer le mode de calcul du tableau des droits à bâtir (prise en compte des dépendances, forêt, activités, phasage possible)
- Problématique des droits à bâtir dans le bâtiment D

Cette séance a permis de:

- L'association des villas de Falaises fera part de son choix quant à la variante qui lui convient le 10 février 2016
- Eclaircir des thématiques comme ID, taxe d'équipement, loi LGZD, servitude.
- Mettre en place une démarche afin d'établir un tableau des droits à bâtir le plus consensuel possible

Séance n°15 - 10.02.2016 / DIRPRO

Objectifs:

- Présenter le positionnement de l'association des Villas quant au projet
- Présentation des études en cours Gestion des eaux, Concept énergétique, concept de mobilité, étude des risques majeurs
- Présentation de la première esquisse du PLQ

Cette séance a permis de:

- Adhésion de la majorité de l'association des villas au projet de 2 L
- Préparer l'atelier n°6.
- Indiquer dans les demandes des propriétaires les éléments auxquels le PLQ obligera la réalisation et ceux dont le PLQ permettra la réalisation
- la Ville s'interroge sur la possibilité de réaliser des logements le long de l'avenue de l'Ain
- Organisation d'une séance exclusive sur la thématique du bruit

Séance n°14 - 22.02.2016 / DIRPRO BRUIT

Objectifs:

- Présentation de la vérification de typologique du projet de PLQ, de l'habitabilité de l'angle des bâtiments et la comparaison du coût généré entre façade d'un bâtiment standard (15 m de large) et d'un bâtiment plus étroit mais plus haut (11 m de large).

Cette séance a permis de:

- Inscire de manière souple dans le PLQ le type de mesure relative au bruit à appliquer le long de l'avenue de l'Ain.
- Réflexion sur la possibilité d'inscrire dans le PLQ le partage de frais entre propriétaires pour la mise en œuvre du dispositif anti-bruit le long de l'Avenue de l'Ain.
- Initiative d'adresser une lettre au chef de département DETA en partenariat avec l'association des Villas et FPLC afin de demander une aide financière pour appliquer les mesures relatives au bruit routier.

Séance n°15 - 11.03.2016 / Séance de présentation du projet aux voisins

Présence d'environ 30 participants habitants, et 2 représentants de la Fondation Emile Dupont, 3 représentants de l'association des "Jardins du Rhône", 2 représentants du forum Démocratie participative 2 représentants des administrations (Etat) et mandataires.

Objectifs:

- Présenter l'avant-projet de PLQ.
- Répondre aux lettres et courriels des habitants et des associations.
- Présenter l'étude d'ensoleillement
- Porter des réponses quant aux inquiétudes d'une possible instabilité de terrain
- Résumer l'apport du dialogue pour l'élaboration du projet.
- Rappeler le planning et conclusion.

Cet atelier a permis de:

- Conclure le processus participatif pilote.
- Préparer les voisins aux prochaines étapes.

Atelier n°6 - 10.03.2016 / "PRESENTATION DU PROJET"

Présence d'environ 30 participants "propriétaires", et 5 représentants des administrations (Etat e Ville de Genève) et mandataires.

Objectifs:

- Présenter l'avant-projet de PLQ.
- Donner des clés de lecture pour compréhension du projet.
- Répondre aux lettres de la coopérative et de l'association villas.
- Résumer l'apport du dialogue pour l'élaboration du projet.
- Rappeler le planning et conclusion.

Cet atelier a permis de:

- Conclure le processus participatif pilote.
- Préparer les propriétaires aux prochaines étapes.

6. Processus décisionnel

6.1 Les requêtes en autorisation de construire

Eléments à prendre en considération dans l'élaboration des projets définitifs (sera complété suite à l'enquête technique)

GENEVE / PETIT-SACONNEX

Mai 2016

Règlement

Plan localisé de quartier n° 29'833

Michée-Chauderon

Provisoire



Table des matières

Article 1 : Champ d'application	5
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol	5
Article 3 : Droits à bâtir.....	6
Article 4 : Etude d'ensemble.....	7
Article 5 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs	7
Article 6 : Place centrale.....	8
Article 7 : Rideau d'arbres le long de l'Avenue d'Aire.....	8
Article 8 : Traitement paysager le long de l'Avenue de l'Ain	8
Article 9 : Cours	8
Article 10 : Lisière de la forêt.....	9
Article 11 : Traitement de la limite Est	9
Article 12 : Cheminements	9
Article 13 : Arbres pouvant être abattu	9
Article 14 : Aires d'implantation.....	10
Article 15 : Implantation.....	10
Article 16 : Hauteur des constructions.....	11
Article 17 : Rez-de-chaussée des constructions	11
Article 18 : Places de stationnement	12
Article 19 : Secteurs d'accès au garage souterrain.....	13
Article 20 : Accès des véhicules d'intervention	14
Article 21 : Degré de sensibilité	14
Article 22 : Concept énergétique.....	14
Article 23: Gestion des eaux	15
Article 24 : Gestion des déchets	15
Article 25 : Prévention des accidents majeurs et protection contre les catastrophes	15
Article 26 : Servitude de passage public.....	16
Article 27 : Servitude à usage public	16
Article 28 : Servitude de passage public pour transport en commun, piétons et cycles ...	16

Généralités

Article 1 : Champ d'application

1. Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'art. 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35; LGZD). Il complète le plan localisé de quartier n° 29833 (ci-après PLQ), composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.
2. Le plan et son règlement sont accompagnés d'un concept énergétique territorial (CET) au sens de l'art.11 al. 2 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn) **N°2015-02** validé par l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) le **23 février 2015**, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux du **XX.01.2016**.
3. Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens de l'art. 4 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), les dispositions du règlement-type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables.
4. Le département peut refuser une demande d'autorisation de construire lorsque la réalisation du projet concerné serait de nature à empêcher la réalisation d'un aménagement extérieur cohérent à l'échelle du PLQ.

Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

1. L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,55 représentant un maximum de 35'165 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) dont :
 - 34'365 m² de SBP logement.
 - 800 m² de SBP activités.
2. L'indice de densité (ID) est de 1,9.
3. Les SBP par bâtiment sont les suivantes :

	Logement	Activités au rez	Total SBP
Bâtiment A	8'270 m ²	0 m ²	8'270 m ²
Bâtiment B	8'460 m ²	400 m ²	8'860 m ²
Bâtiment C	7'230 m ²	130 m ²	7'360 m ²
Bâtiment D	10'405 m ²	270 m ²	10'675 m ²
Total PLQ	34'365 m²	800 m²	35'165 m²

Article 3 : Droits à bâtir

Propriétaire	N° Parcelles	Surface parcelle	Surface constructible	Répartition dépendances	SBP Total	SBP à réaliser					
						Bât. A	Bât. B logt	Bât. B act.	Bât. C logt	Bât. C act.	Bât.D logt
FPLC	2468	711	711	118	1181		184		948	50	
	2472	725	725	118	1201				1151	50	
	2473	734	734	118	1215				1165	50	
	3243	1538	1538	118	2417				2367	50	
opérative Les Falaises	3226	1732	1732	68	2657	2657					
	2437	2864	2134	88	4950	4060					
Etat de Genève	3346	380	380		636				586	50	
	3238			68							
Box	4927	132	132	17	214	214					
	4928	131	131	17	213	213					
Studio	3571	257	257		384	384					
Dependance	2441	452	412								
Dependance	2484	1122	1122								
Propriétaires privés actuels des villas	2466	701	701	118	1166	727	381	57			
	2467	708	708	118	1176		1119	57			
	2469	713	713	118	1184		1129	57			
	2470	708	708	118	1176				1126	50	
	2471	710	710	118	1179				1129	50	
	2474	1124	1124	118	1798				1748	50	
	2475	1093	838	118	1752		1694	57			
	2476	827	827	118	1354		1297	57			
	3237	1014	1014	118	1834		1576	57			
	3238	1069	1069	118	1716		1068	57			591
	3239	1073	1073	118	1722						1722
	3240	1070	1070	118	1717						1717
	3241	1071	1071	118	1719						1719
	3242	1063	1063	118	1707						1707
Total:		22522	22597	2353	39165	8245	8446	400	10218	401	7455

1. Le cadastre forestier révèle une surface de forêt sur les parcelles N° 2437, 2441 et 2475. Ces parcelles bénéficient donc d'un indice d'utilisation du sol différencié afin que les droits à bâtir qui y sont rattachés restent inchangés. Cette mesure permet un partage des droits à bâtir de manière équitable et a été acceptée à la majorité de l'ensemble des propriétaires du périmètre (en cours de négociation).
2. Les droits à bâtir relatifs aux dépendances (parcelles N° 2441 et 2484) sont répartis entre les parcelles concernées selon les règles de répartition indiquées au Registre foncier.
3. Les bâtiments B et C accueillent également des surfaces destinées à des activités commerciales. En relation avec ces bâtiments, la répartition entre surfaces affectées aux activités commerciales et surfaces destinées au logement intervient à parts égales entre les propriétaires des droits à bâtir qui sont affectés à ces bâtiments. Ces droits sont soumis à l'obligation d'une cession fiduciaire conformément à l'art. 4 al. 5 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) dans la mesure où elle est nécessaire pour permettre la réalisation intégrale de ces surfaces d'activités lors de la

construction des bâtiments.

4. Une modification de la localisation des droits à bâtir peut si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).
5. Les droits à bâtir localisés dans une aire d'implantation peuvent être transférés à hauteur de 5% dans l'autre aire d'implantation, pour autant que la surface brute de plancher totale prévue par le plan ne soit pas modifiée. Ce transfert ne peut intervenir qu'au stade de la demande d'autorisation de construire. Il est subordonné, d'une part, à l'accord de l'Office de l'urbanisme qui vérifie la compatibilité entre celui-ci et l'objectif de réalisation complète du plan et, d'autre part, à la constitution simultanée d'une servitude de non bâtir en faveur de l'Etat de Genève à concurrence des droits à bâtir transférés sur la parcelle dont les droits sont issus.

Espaces extérieurs

Article 4 : Etude d'ensemble

1. Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif. Ils doivent faire l'objet d'une étude détaillée sur l'ensemble du périmètre préalablement aux requêtes en autorisation de construire. Cette étude est partie intégrante des dossiers de demande d'autorisation de construire.
2. Cette étude doit préciser, à une échelle adéquate, les règles particulières de réalisation et de gestion des espaces extérieurs non bâtis. Elle doit prendre en compte les entités suivantes : la place centrale, le rideau d'arbres le long de l'Avenue d'Aire, le traitement paysager le long de l'Avenue de l'Ain, les deux cours, la lisière forêt ainsi que la limite Est du périmètre de validité.
3. Cette étude doit se faire en coordination avec les autorités communales et cantonales. Elle sert de document de référence à la commune, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) ainsi qu'aux services concernés lors de l'examen des requêtes définitives en autorisation de construire.
4. Le premier requérant établira cette étude à sa charge. Des conventions spécifiques rédigées pour la répartition des charges de cette étude entre l'ensemble des propriétaires peuvent être envisagées.

Article 5 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs

1. Les espaces extérieurs constituent un ensemble qui doit être réalisé de manière coordonnée.
2. Des conventions spécifiques peuvent être rédigées pour régler la réalisation

et la gestion des espaces ouverts au public situés sur fonds privés.

3. Les espaces libres de constructions doivent rester non clôturés, mais peuvent être délimités par un élément végétalisé de type « haie vive ».
4. Les plantations ainsi que les aménagements extérieurs sont à la charge des constructeurs.

Article 6 : Place centrale

La place centrale se situe au nord du périmètre, entre les deux aires d'implantation. Elle est animée par les activités implantées au rez-de-chaussée des bâtiments B et C. Son aménagement doit être étudié au regard de l'ensemble et en relation avec la promenade le long de l'Avenue d'Aïre.

Article 7 : Rideau d'arbres le long de l'Avenue d'Aïre

1. L'alignement des chênes existants doit être complété de manière à poursuivre leur disposition organique. L'aménagement de cet espace doit être coordonné avec la Ville de Genève et la Direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN).
2. L'implantation de la nouvelle végétation doit prendre en compte la promenade le long de l'Avenue d'Aïre.

Article 8 : Traitement paysager le long de l'Avenue de l'Ain

1. Une végétation dense est à planter le long de l'Avenue de l'Ain conformément aux orientations retenues dans le cadre du grand projet de Châtelaine. La végétation est à planter sur la butte paysagère qui constitue également un aménagement de protection contre le bruit routier.
2. La plantation de la végétation est conditionnée à la réalisation de l'axe de transport public tangentiel.

Article 9 : Cours

1. Sous réserve des accès, les surfaces non bâties, situées entre les aires d'implantation et le sud du périmètre doivent être aménagées comme des surfaces végétalisées. Un usage collectif doit y être assuré.
2. Sur dalle, les surfaces végétalisées doivent avoir une épaisseur d'au moins 1m.
3. Des jardins privatifs situés en prolongement des logements au rez-de-chaussée sont admis. Ils doivent être séparés de l'espace des cours par une haie vive, sans clôture. La profondeur minimum admise est de 4 m.

4. Les secteurs de plantation constituent des espaces collectifs destinés aux habitants. Leur nombre et leur emplacement sont indicatifs, toutefois ceux-ci doivent être suffisamment grands et appropriables par l'ensemble des futurs habitants.
5. La localisation des arbres à planter en pleine terre au centre d'îlot peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.
6. L'arborisation nouvelle doit être réalisée au maximum une année après la construction.

Article 10 : Lisière de la forêt

1. La végétation située en lisière de forêt doit être implantée selon une gradation de hauteur en vue du maintien la forêt dans ces limites actuelles.
2. Les arbres à planter entre la lisière de la forêt et l'Avenue de l'Ain doivent s'inscrire dans une disposition aléatoire.

Article 11 : Traitement de la limite Est

1. Le principe d'arborisation actuel situé en limite Est du périmètre de validité doit être maintenu. Le traitement de la limite doit être développé en relation avec la promenade piétonne.
2. Les arbres abattus pour la création des accès et des aires nécessaires au fonctionnement du projet doivent être compensés.

Article 12 : Cheminements

Le plan fixe les liaisons de mobilité douce (piétonnes et cyclistes) à aménager impérativement avec la réalisation du PLQ. Ils font l'objet de servitudes de passage public permettant d'accéder aux rives du Rhône et de renforcer la promenade le long des avenues d'Aire et de l'Ain.

Article 13 : Arbres pouvant être abattu

Les arbres abattus en raison des nouvelles constructions ou des nouveaux aménagements seront compensés sur le périmètre du PLQ.

Bâti

Article 14 : Aires d'implantation

1. Une première aire d'implantation définit l'emplacement possible des bâtiments A et B. Le bâtiment A, d'une SBP totale de 8'270 m², est entièrement affecté à du logement. Le bâtiment B, d'une SBP totale de 8'860 m², est affecté à des activités au rez-de-chaussée, pour une SBP de 400 m², et à du logement en étages, pour une SBP de 8'460 m².
2. Une deuxième aire d'implantation définit l'emplacement possible des bâtiments C et D. Le bâtiment C, d'une SBP totale de 7'360 m², est affecté à des activités au rez-de-chaussée, pour une SBP 130 m² et à du logement en étages, pour une SBP de 7'230 m². Le bâtiment D, d'une SBP totale de 10'675 m², est affecté à des activités au rez-de-chaussée, pour une SBP 270 m² et à du logement en étages, pour une SBP de 10'405 m².
3. A l'intérieur d'une même aire d'implantation, les constructions sont traitées comme une seule unité architecturale (structures, matériaux, couleurs).

Article 15 : Implantation

1. Les façades des nouveaux bâtiments devront se trouver dans les bandes d'implantation prévues à cet effet.
2. Dès le premier bâtiment, ou partie de bâtiment, implanté dans la bande d'implantation, l'ordre contigu est obligatoire.
3. Les balcons et loggias des bâtiments B, C et D devront être inscrits à l'intérieur de la bande d'implantation.
4. En principe, les toits plats sont obligatoires. Ils peuvent être accessibles et utilisables. L'étéagement en terrasses est autorisé.
5. Le sous-sol ne compte pas comme un niveau et n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment auquel il se rapporte.
6. En cas de construction par étapes de bâtiments en ordre contigu, les pignons seront aménagés de telle façon qu'aucune transformation ne soit nécessaire lors du prolongement ultérieur des bâtiments. Dans ce cas, la cohérence architecturale doit être garantie (structures, matériaux, couleurs).

Article 16 : Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est variable de manière à permettre l'organisation de terrasses en toiture. Le point le plus haut des bâtiments A et B est situé l'angle, avec un gabarit maximal de R+11, et le point le plus bas est situé aux extrémités avec un gabarit maximal de R+9. Le point le plus haut des bâtiments C et D est à l'angle et le point le plus bas est situé aux extrémités avec un gabarit maximal de R+6, ce qui correspond au bâtiment voisin les "Jardins du Rhône".
2. Le plafond de sécurité aérien est situé à une altitude de +464 m. Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, locaux de service, etc.) doivent respecter la hauteur limite déterminée par le plafond aérien.

Article 17 : Rez-de-chaussée des constructions

1. Les activités commerciales sont situées au rez-de-chaussée des bâtiments B et C, et en relation directe avec la place centrale.
2. Les accès aux immeubles sont situés côté cours. Les entrées du bâtiment D se situent des deux côtés du bâtiment.
3. Des passages à travers les constructions au rez-de-chaussée sont à créer afin de favoriser la perméabilité de l'ensemble. Leur emplacement en plan est indicatif. Leur largeur minimum est de 10 m et leur hauteur minimum est de 5 m. Le passage le long du bâtiment B doit permettre la circulation d'un camion pompier. Les passages doivent s'inscrire en continuité du tracé des cheminements du futur projet des aménagements extérieurs.
4. Les locaux des rez-de-chaussée donnant sur l'Avenue d'Aire et l'Avenue de l'Ain sont destinés aux activités commerciales, locaux à vélos et poussettes, buanderies et espaces communs. Les locaux des rez-de-chaussée donnant sur les cours sont destinés aux entrées d'immeubles ainsi qu'aux logements.
5. Le niveau du rez-de-chaussée pour les activités commerciales et les entrées d'immeubles est de plain-pied.
6. Les logements situés au rez-de-chaussée donnant sur les cours intérieures sont séparés de l'espace collectif par un jardin privé inscrits dans l'aire d'implantation dédié à cette fin ou surélevé de 1 m par rapport au niveau extérieur au sens de l'art. 49, al.3 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI).

Accès et stationnement

Article 18 : Places de stationnement

1. Le tableau de synthèse des places de stationnement sont les suivants :

Ratios stationnement VL		Habitants / Personnel				Visiteurs			
Logements	0,8	pour	100	m2 SBP		0,1	pour	100	m2 SBP
Bureaux	0,8	pour	100	m2 SBP		0,2	pour	100	m2 SBP

Besoins en places de stationnement VL									
Nb de places	Bâtiment A		Bâtiment B		Bâtiment C		Bâtiment D		Total
-	Habs/Pers.	Visiteurs	Habs/Pers.	Visiteurs	Habs/Pers.	Visiteurs	Habs/Pers.	Visiteurs	Abattement SBP LUP
Logements	44	5	99	12	70	9	63	8	309
Bureaux			1	0	0				1
Artisans									-
Dépôts									-
Sqns-totaux	44	5	99	12	70	9	63	8	310
Total	49		112		78		71		256

Ratio de dimensionnement du stationnement selon la norme VSS 640 281									
Ratios deux-roues motorisés	Habitants / Personnel/Visiteurs confondus								
Logements	0,2	pour	100	m2 SBP					
Bureaux	1	pour	200	m2 SBP		Maximum			

Besoins en places de stationnement deux-roues motorisés									Total	Abattement SBP LUP
Nb de places	Bâtiment A		Bâtiment B		Bâtiment C		Bâtiment D			-30%
Logements	11		25		17		16		69	57
Bureaux	0		2		2		0		4	3
Total	11		27		19		16		73	60

Ratios vélos									
Ratios vélos	Habitants / Personnel/Visiteurs confondus								
Logements	1,5	pour	100	m2 SBP					
Bureaux	1	pour	200	m2 SBP		Minimum			

Besoins en places de stationnement vélos									Total
Nb de places	Bâtiment A		Bâtiment B		Bâtiment C		Bâtiment D		
Logements	82		185		130		118		
Bureaux	0		2		2		0		
Total	82		185		130		118		515

1. Le règlement relatif aux places de stationnement sur fond privés (RPSFP) est entré en vigueur en décembre 2015 et détermine un ratio pour le nombre de place pour le logement de 0,8 place /100m² SBP pour le périmètre. Le ratio visiteur est de 0,1 place minimum/ 100 m² SBP.
2. La ville de Genève applique un taux d'abattement de 30% sur les places de stationnement LUP (sur les places habitants et sur les places visiteurs d'habitants).
3. Les ratios de stationnement pour les activités sont fixés à 0,8 places maximum/100 m² SBP pour les employé et à 0,2 places maximum/100 m² SBP pour les visiteurs ou les clients.
4. Les places de stationnement en surfaces ont été jugés inopportunes vu la disponibilité d'utiliser les places le long du chemin Michée Chauderon à l'Est (34 places). La possibilité de réaliser des places en surfaces par l'accès de

l'Avenue d'Aïre a été écarté vu que elle empièterait les arbres et serait incompatible avec le cheminement piéton.

5. Le stationnement des habitants, visiteurs et des employés est regroupé dans un seul parking souterrain.
6. Pour les deux roues motorisés, il y a lieu de prévoir 0,2 place/100m² SBP de logement et un maximum d'une place/200m² SBP est prévu pour les activités.
7. Pour les vélos, il est prévu 1,5 place/100 m² SBP. Les places de stationnement vélos sont réparties à raison de deux tiers dans des locaux fermés au sein des constructions et d'un tiers en surface dans les aires aménagées à cet effet et implantées au sein des espaces extérieures. La localisation et le dimensionnement des aires d'implantation de stationnement vélos figurent sur le plan à titre indicatif.
8. Pour les livraisons, déposes minutes et accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite) il est demandé la création de 4 emplacements en surface dont 2 emplacements à localiser dans l'accès le long de l'avenue d'Aïre. L'étude mobilité a proposée 2 emplacements au chemin Michée Chauderon hors périmètre du PLQ.
9. Les emplacements de stationnement pour véhicules automobiles, pour les deux-roues motorisés et pour les vélos doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction.

Article 19 : Secteurs d'accès au garage souterrain

1. L'accès au quartier est situé sur l'Avenue de l'Aïre et sur le chemin Michée-Chauderon.
2. Le garage souterrain possède deux accès, l'un dans le bâtiment A, l'autre dans le bâtiment C. Les deux rampes d'accès sont entièrement comprises dans la volumétrie des bâtiments A et C.
3. En cas de réalisation par étapes, des rampes provisoires permettant l'accès au parking souterrain peuvent être réalisées en connexion avec le chemin Michée-Chauderon. Les frais de leur démolition sont à la charge des constructeurs des premières étapes.
4. Dans les premières phases de réalisation, des places de stationnement en surface sur les parcelles 2468 et 3243 sont admises.
5. Le parking souterrain à deux niveaux doit être conçu comme une seule et même entité, entièrement connectée, bien qu'il puisse être construit en plusieurs étapes.

Article 20 : Accès des véhicules d'intervention

Les accès des véhicules d'intervention doivent se conformer à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F 4 05.01; RPSSP). Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers au sens de l'art. 96 du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses (RCI).

Environnement et protection contre les accidents majeurs

Article 21 : Degré de sensibilité

1. Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), le degré de sensibilité II (DS II) est attribué à l'essentiel des biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ. La bande très exposée au bruit de l'avenue de l'Ain bénéficie d'un déclassement du degré de sensibilité au bruit en DS IIIdIII.
2. Des mesures de protection contre le bruit typologiques, doivent être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux sensibles au bruit compris dans le périmètre du plan (façades le long de l'Avenue de l'Ain), afin de respecter les exigences des articles 31 et 32 OPB. L'art.31 al.2 reste réservé. La typologie des appartements du bâtiment A dispose les locaux sensibles, tels que les chambres, sur la façade côté cours. Les espaces de vie peuvent être traversant s'ils bénéficient de prises de jour côté rue et d'ouvertures côté cours.
3. L'implantation proposée en plan du bâtiment A privilégie une profondeur réduite, toutefois l'aire d'implantation permet la réalisation d'une construction plus profonde.
4. Un dispositif tel qu'un muret, une paroi ou une butte doit être réalisé entre l'Avenue de l'Ain et le bâtiment A, de manière à atténuer la perception du bruit routier. Il doit être fortement végétalisé.

Article 22 : Concept énergétique

1. Le CET fait l'objet de mises-à-jour régulières en fonction de l'évolution du projet ainsi que des orientations énergétiques choisies par les acteurs.
2. Un emplacement pour une sous-station en entente avec les SIG ou une

centrale thermique doit être réservé dans la première portion de bâtiment qui sera construite.

Article 23: Gestion des eaux

1. Le système de gestion et d'évacuation des eaux de l'ensemble des constructions du PLQ doit être conforme au schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux usées et pluviales élaboré pour l'ensemble du périmètre du PLQ du **XX.01.2016**. Ce schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux usées et pluviales peut faire l'objet de mises à jour en fonction de l'évolution des projets.
2. Des mesures préventives de gestion des eaux pluviales sur les toitures seront exigées, à savoir de la rétention sur toitures raccordées en amont du déversoir sur les bâtiments A, B et C.

Article 24 : Gestion des déchets

1. L'aire d'implantation pour le point de récupération des déchets est dessinée à titre indicatif sur le plan.
2. Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés dans le périmètre. Ces derniers doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments.

Article 25 : Prévention des accidents majeurs et protection contre les catastrophes

1. Le bâtiment A doit être implanté à 25 m du bord la route. Outre les mesures d'aménagements intégrées à l'élaboration du présent PLQ, les mesures de protection OPAM sont obligatoires et se répartissent en deux volets :
 - Architecture et construction :
 - diriger les voies d'évacuation à l'opposé de l'axe OPAM
 - minimiser les ouvertures dans la façade du bâtiment A donnant sur l'axe OPAM
 - disposer les bouches d'aération de ventilation et de climatisation en hauteur et le plus éloigné possible de l'axe OPAM
 - ne prévoir aucun établissement sensible du point de vue OPAM à l'intérieur du bâtiment A (par exemple : crèche, EMS, école, etc)
 - Organisation
 - mettre en place des exercices d'évacuation réguliers

2. Une butte paysagère doit être réalisée entre l'Avenue de l'Ain et le bâtiment A de manière à atténuer le risque OPAM ; celle-ci doit être fortement végétalisée.
3. En cas de modification du projet, ou du transit de matières dangereuses sur l'Avenue de l'Ain, une mise à jour de l'étude de risques OPAM doit être réalisée et les mesures de protection actualisées.

Foncier

Article 26 : Servitude de passage public

Les dévestitures et les cheminements piétons indiqués en plan sont obligatoires dans leur principe ; ils doivent faire l'objet d'une servitude de passage public (piétons et vélos).

Article 27 : Servitude à usage public

L'espace destiné à la place centrale doit être aménagé par les constructeurs et faire l'objet d'une servitude d'usage public.

Article 28 : Servitude de passage public pour transport en commun, piétons et cycles

1. L'emprise de la servitude à usage public indiquée en plan est maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors du projet de mise en œuvre de l'axe de transport en commun en site propre.
2. Les servitudes de passage pour piétons, transport en commun en site propre et cycles sont obligatoires.