

ARARE - LES DESSOUS D'UN NOUVEAU QUARTIER

SÉANCE DE RESTITUTION - 15.09.2022

+ **SYNTHÈSE
DES ÉCHANGES**





1. SITE ET ACTEURS-CLÉS



LE SITE



7217

parcelle concernée (entièrement ou pour partie) avec numéro de parcelle



périmètre du futur quartier

0 50 Mètres

acau architecture sa

PRÉSENTATION DES ACTEURS-CLÉS

MOT D'ACCUEIL



LA SÉANCE DE RESTITUTION

LES PARTICIPANTS ET INTERVENANTS

LES PARTICIPANTS

- \ 21 participants
- \ principalement riverains
- \ ayant en majorité pris part aux séances précédentes

L'ARCHITECTE

- \ Ingrid Branche - Domus architecture

L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

- \ Adrien Berdoz - Oxalis architectes paysagistes associés

LE MAÎTRE D'OUVRAGE (M.O.)

- \ Patrick Heimo - CP Immo
- \ Patrick Pillet - Pillet Développement sa
- \ Valentine Pillet - Pillet Développement sa
- \ Mélanie Uldry - Pillet Développement sa

LE CANTON

- \ Jean-Luc Gauthey - Office de l'urbanisme
- \ Malika Regamey - Office de l'urbanisme

LA COMMUNE

- \ Fabienne Monbaron - Conseillère administrative
- \ Yann Gaillard - Service de l'aménagement et des constructions

L'ORGANISATEUR CONCERTATION

- \ Grégor Nemitz - acau architecture sa



2. DÉROULEMENT DE LA SÉANCE ET RAPPEL DU PROCESSUS



DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

- | | |
|---|--------|
| 1. Site et acteurs clés | 45 min |
| 2. Déroulement de la séance et
rappel du processus | |
| 3. Évolution du projet | |
| 4. Évaluation de l'évolution du projet
par les participants (sous-groupes) | 30 min |
| 5. Échanges en plénière | 45 min |
| 6. Suite du processus | |
| 7. Apéritif | |



CONTEXTE ET CONTRAINTES

PLAN DES ZONES





CONTEXTE ET CONTRAINTES

MODIFICATION DE ZONE 29 904 - JUIN 2016

- Modification des limites de zone 29'904 (adoption juin 2016)
- Zone de développement 4A
> adoption d'un PLQ exigé
- Hauteurs maximums
> 15 m côté rte de St-Julien
> 12 m côté rte de Bardonnex
- Densité bâtie
> IUS maximal 1.2 (MZ)
> IUS usuel zone 4A
entre 1.0 et 1.2

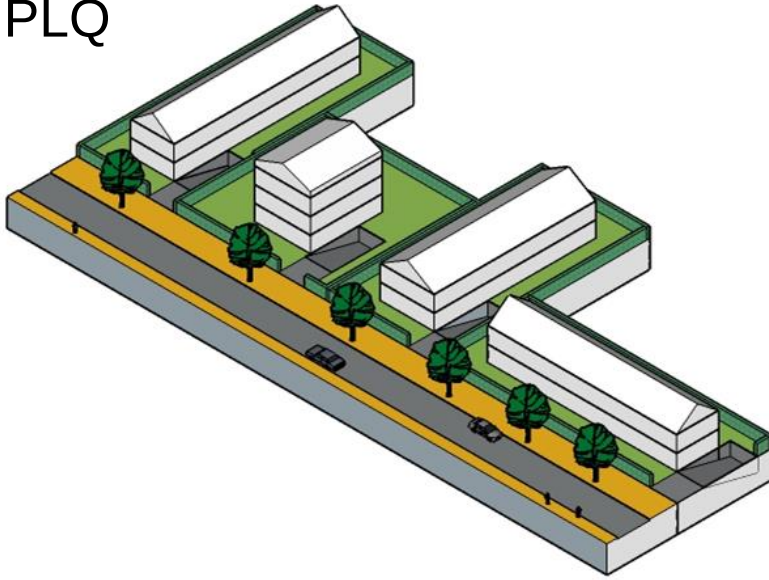




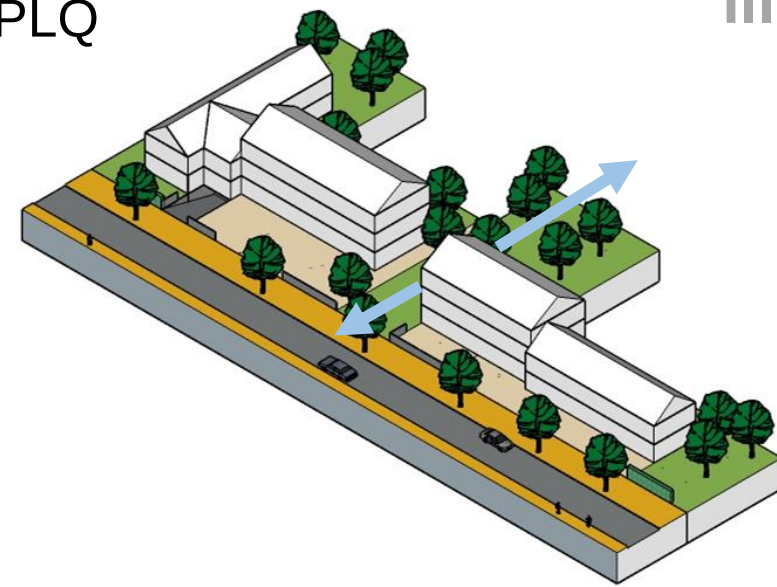
UN PL... QUOI ?

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER (PLQ) ?

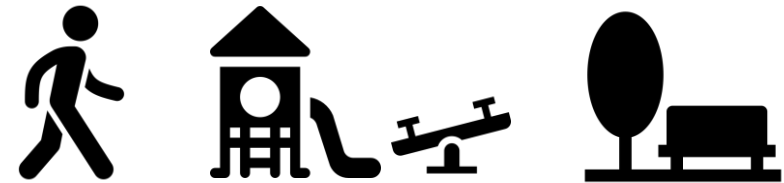
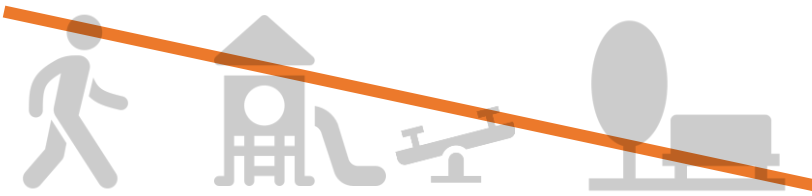
SANS
PLQ



AVEC
PLQ



illustration





PROCESSUS DE CONCERTATION

VUE D'ENSEMBLE

1

VISIOCONFÉRENCE

10 décembre 2020 - 19h à 20h30

Lieu (virtuel) : plateforme de visioconférence

3

TROIS ATELIERS THÉMATIQUES

Trois soirées mi-janvier (dates à communiquer)

Séance en présentiel ou échanges en visioconférence à déterminer selon situation sanitaire.

Atelier mobilité - 2 février 2021

Atelier bâti - 9 février 2021

Atelier espaces libres - 23 février 2021

2

OUVERTURE DE LA PLATEFORME INTERACTIVE "PARTICIPER.GE.CH"

A partir du 11 décembre 2020

Lieu (virtuel) : plateforme PARTICIPER.GE.CH

4

SÉANCE DE RESTITUTION DU PROCESSUS DE CONCERTATION

15 septembre 2022

Séance en présentiel ou échanges en visioconférence à déterminer selon situation sanitaire.

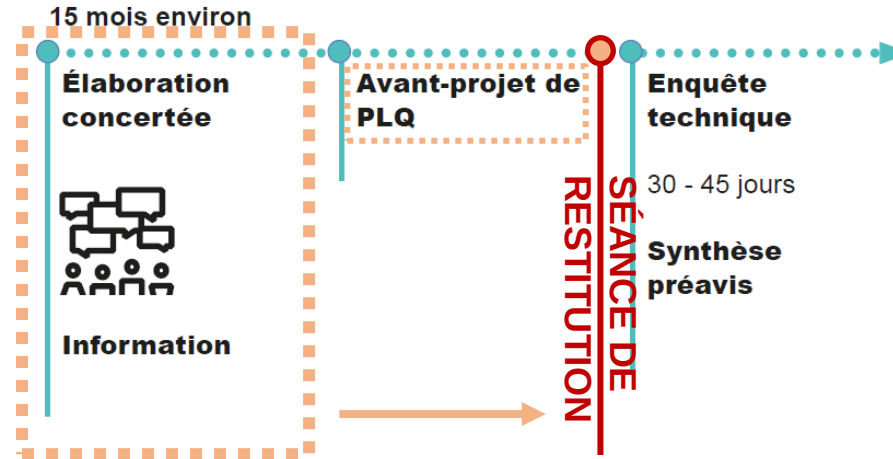


PROCÉDURE D'ADOPTION D'UN PLQ

OPPORTUNITÉ



ÉLABORATION DE L'AVANT-PROJET



PROCÉDURE



ADOPTION



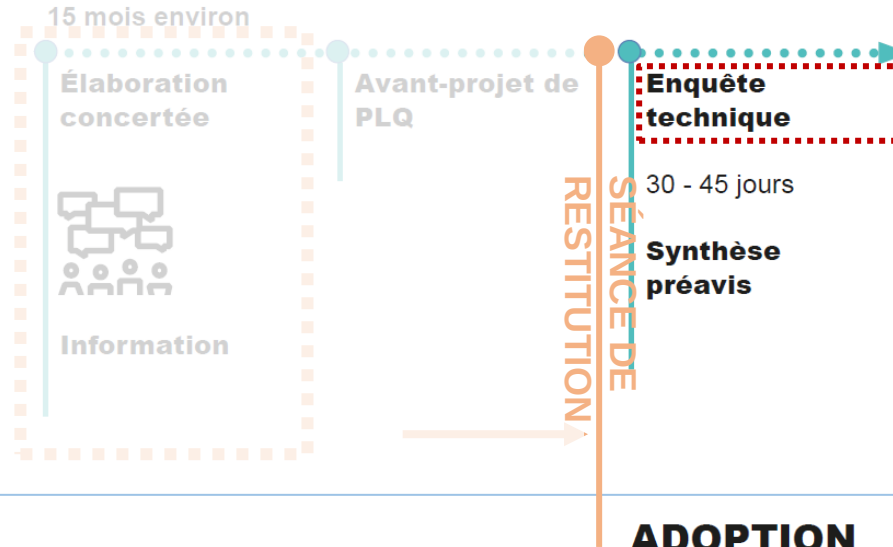


PROCÉDURE D'ADOPTION D'UN PLQ

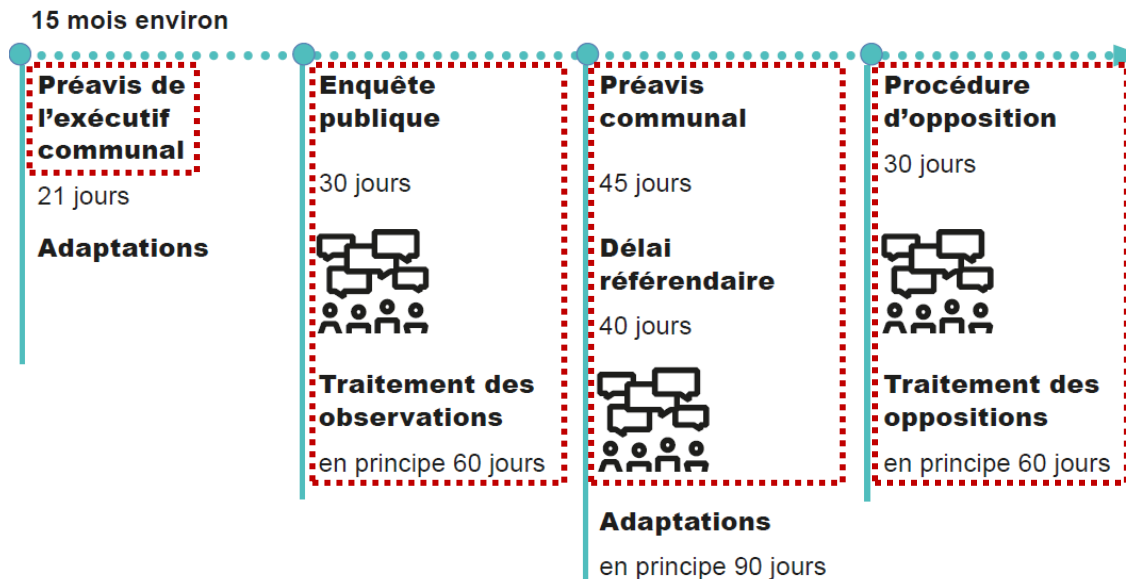
OPPORTUNITÉ



ÉLABORATION DE L'AVANT-PROJET



PROCÉDURE



ADOPTION





SUITE DU PROCESSUS

**AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE**

1 an environ

CHANTIER

2 ans environ

**NOUVEAUX
HABITANTS**

Prévus à compter de 2026



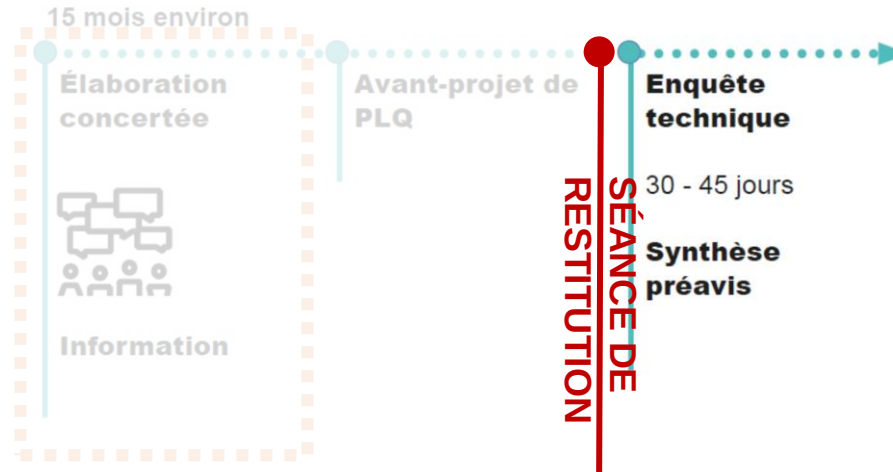


PROCESSUS DE CONCERTATION

OPPORTUNITÉ



ÉLABORATION DE L'AVANT-PROJET



ENGAGEMENT DU CANTON

- Cette séance de restitution est la dernière du processus de concertation

PROCÉDURE



ADOPTION



- En cas de changements majeurs du projet suite à l'enquête technique, les participants en seront informés avant l'enquête publique.



PROCESSUS DE CONCERTATION - SYNTHÈSE DES ENJEUX BÂTI ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Implantations, gabarits et morphologies des bâtiments
- Gabarits côté ruelle
- Activités des rez-de-chaussée
- Implantation bâtiments en front de rte de St-Julien
- Espaces collectifs extérieurs, dont usages des espaces de cours
- Localisation de l'écopoint
- Toitures plates végétalisées vs. à pans
- Faible qualité du cordon boisé côté ruelle
- Processus de concertation se déroulant "trop tard"
- Vis-à-vis hameau /bâtiments à l'ouest du site
- Jardins privatifs
- Projet paysager général
- Jeux et bancs
- Entretien des espaces extérieurs
- Arbres abattus et maintenus
- Temporalité de développement



PROCESSUS DE CONCERTATION - SYNTHÈSE DES ENJEUX

MOBILITÉ ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Cheminement piéton à l'ouest du site
- Maintien d'un maximum de surfaces en pleine terre
- Sécurité et confort d'usage de la route de Bardonnex par les usagers de la mobilité douce
- Sécurité et confort d'usage de la route de St-Julien
- Stationnement vélo en extérieur
- Trafic de transit sur la route de Bardonnex
- Accès au parking souterrain
- Places de stationnement en zone blanche sur rte de Bardonnex
- Nombre total de places de stationnement
- Craintes de sous-location des places de stationnement à des pendulaires
- Positionnement de l'arrêt de bus sur la route St-Julien



3. ÉVOLUTION DU PROJET



ÉVOLUTION DU PROJET

INTRODUCTION PAR LE CANTON DE GENÈVE

- Mars 2021, présentation de l'avant-projet de PLQ à la CU, préavis défavorable.
- Mai 2021, délégation CU avec les architectes.
- Juin 2021, délégation CU avec les architectes.
- Septembre 2021, délégation CU avec les architectes.
- Novembre 2021, préavis favorable avec orientations.
- Février 2022, présentation du projet à l'urbaniste cantonale.
- Avril 2022, présentation du projet à l'urbaniste cantonale.
- Mai 2022, présentation de l'avant-projet à la commune de Plan-les-Ouates.



ÉVOLUTION DU PROJET

INTRODUCTION PAR LE CANTON DE GENÈVE

Mars 2021, présentation de l'avant-projet de PLQ à la CU, préavis défavorable.

- Révision de l'insertion du projet entre le village et le hameau
- Remise en question de la volumétrie fragmentée entre plots et barres
- Intégration des questions OPB
- Précision des espaces paysagers le long de la rte de Saint-Julien
- Vérification du rapport au sol.

Novembre 2021, préavis favorable avec orientations

- Augmentation de la distance entre le bâtiment A et le tissu existant et réduction du gabarit quitte à agrandir le gabarit du bâtiment B
- Organisation du bâti en séries de 2
- Définition des espaces ouverts avec un plan d'aménagement structurant
- Maximisation de la pleine terre
- Aires d'implantation permettant une marge de manœuvre au projet architectural.



ÉVOLUTION DU PROJET

INTRODUCTION PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

- Le projet a été modifié suite aux échanges avec la commission d'urbanisme et avec l'urbaniste cantonale. L'implantation des bâtiments, leur nombre et leur morphologie ont été revus.
- La commission d'urbanisme était défavorable au précédent projet qu'elle jugeait non intégré dans son contexte élargi, notamment en ce qui concerne les deux « barres » situées le long de la route de Saint-Julien et de la route de Bardonnex.
- Des échanges ont eu lieu avec la commission d'urbanisme en mars, en mai et en septembre 2021. Une nouvelle implantation a été soumise en septembre 2021 et a reçu un préavis intermédiaire favorable avec intentions en novembre 2021.
- Le projet a ensuite évolué suite à deux séances avec l'urbaniste cantonale qui a notamment demandé à ce que les rez-de-chaussée des habitations soient réhaussés côté route de Saint-Julien, impliquant la suppression d'éventuelles activités ainsi que l'allongement des bâtiments A et B.



ÉVOLUTION DU PROJET

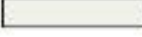
INTRODUCTION PAR LA COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

- Au-delà des différentes demandes des services cantonaux, la Commune avait retenu les différents avis exprimés par les habitants lors des phases de concertation antérieures.
- Le nouveau projet nous semble aller dans le sens d'une majorité des demandes des riverains, notamment :
 - *Une meilleure intégration au tissu urbain existant du village d'Arare-dessous*
 - *Une distanciation plus importante avec les habitations de la ruelle sans nom et une forme urbaine qui favorise les percées visuelles*
 - *Une diminution de la densité qui favorisera l'intégration des bâtiments*
 - *Un jeu d'intégration dans la pente qui permet de mieux asseoir les bâtiments dans leur contexte*
 - *Des connexions piétonnes favorisées entre la route de Bardonnex et la route de St-Julien et un travail le long de la route de Bardonnex*
- La Commune regrette en revanche la déclinaison paysagère qui, si elle apporte une quantité de végétaux et d'espaces plantés intéressants, voire supérieurs à la version précédente, perd quelque peu en diversité d'espaces (vergers notamment)



ÉVOLUTION DU PROJET

VUE D'ENSEMBLE

-  Bâti existant
-  Tissu hameaux
-  Route
-  Forêt / Cordon boisé
-  Arbre existant conservé
-  Arbre projet
-  Prairie
-  Chemin
-  Stabilisé
-  Sol minéral
-  Eco point
-  Banc

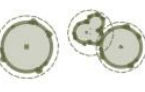
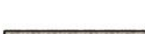


AVANT



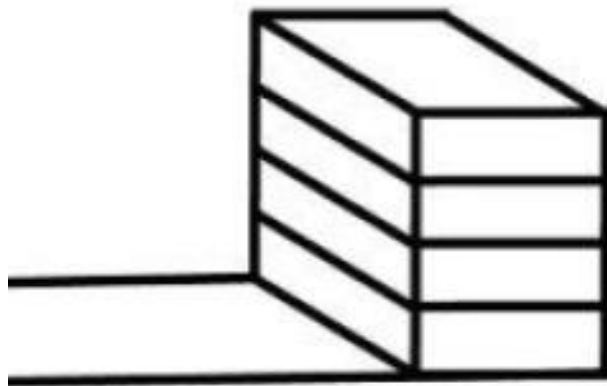
ÉVOLUTION DU PROJET

VUE D'ENSEMBLE

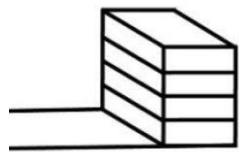
-  Bâti existant
-  Tissu hameaux
-  Route
-  Forêt / Cordon boisé
-  Arbre existant conservé
-  Arbre projet
-  Arbustes / vivaces
-  Prairie
-  Stabilisé
-  Sol minéral
-  Eco point
-  Banc



APRÈS



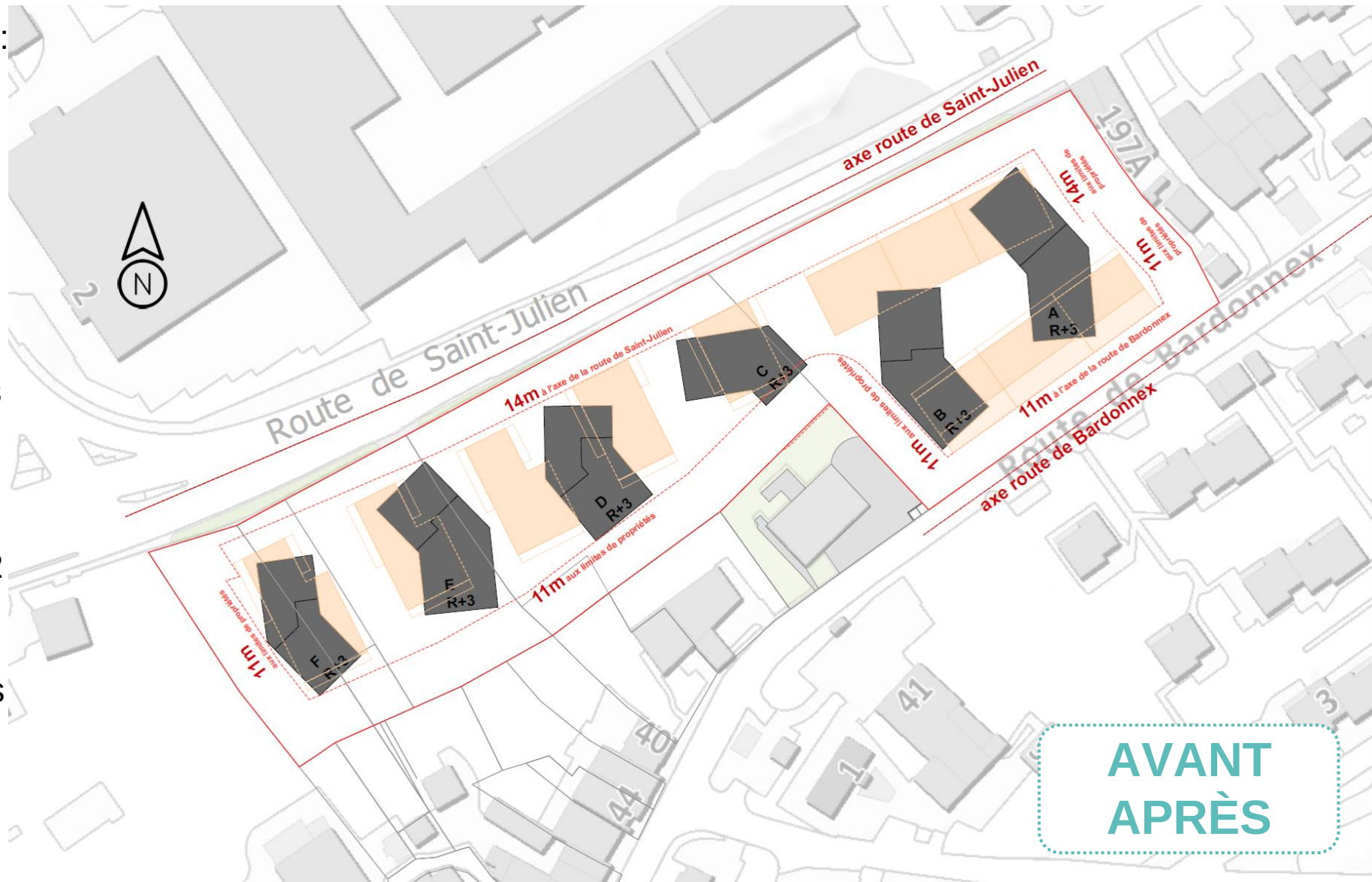
BÂTI



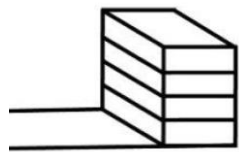
ÉVOLUTION DU PROJET

BÂTI - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION

- Indice d'utilisation du sol (IUS) : **1,10 > 0,90** (-19%)
- 7 > 6 bâtiments
- Toujours environ 100 logements
- Meilleure intégration à la morphologie du terrain existant
- Implantation plus libre et moins rigide.
- Plus de façades parallèles les unes par rapport aux autres.
- Les bâtiments dialoguent 2 à 2 générant 3 espaces de rencontre bien définis
- Les vues depuis les logements sont plus ouvertes sur le paysage environnant.



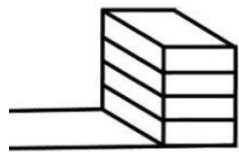
AVANT
APRÈS



ÉVOLUTION DU PROJET

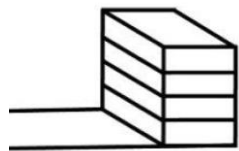
BÂTI - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION



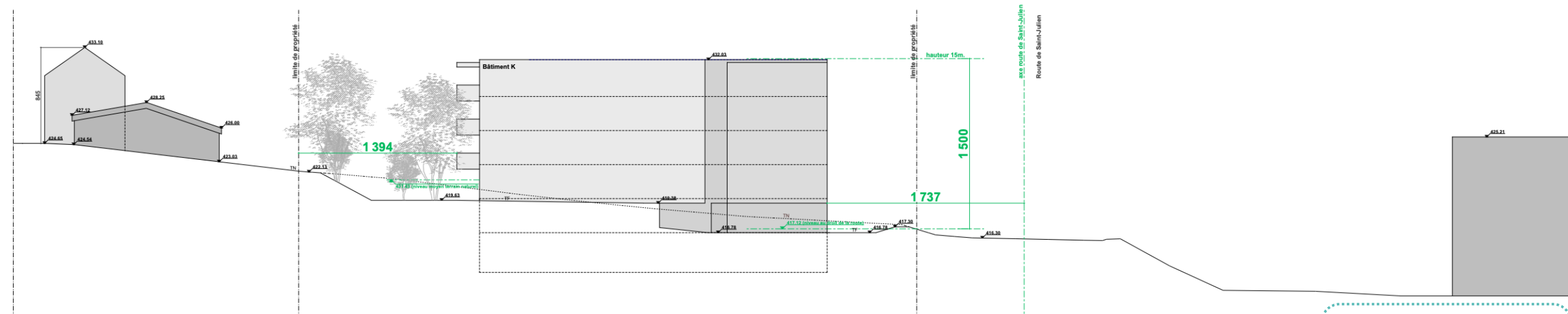


ÉVOLUTION DU PROJET BÂTI - IMPLANTATION ET VUES

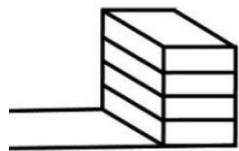




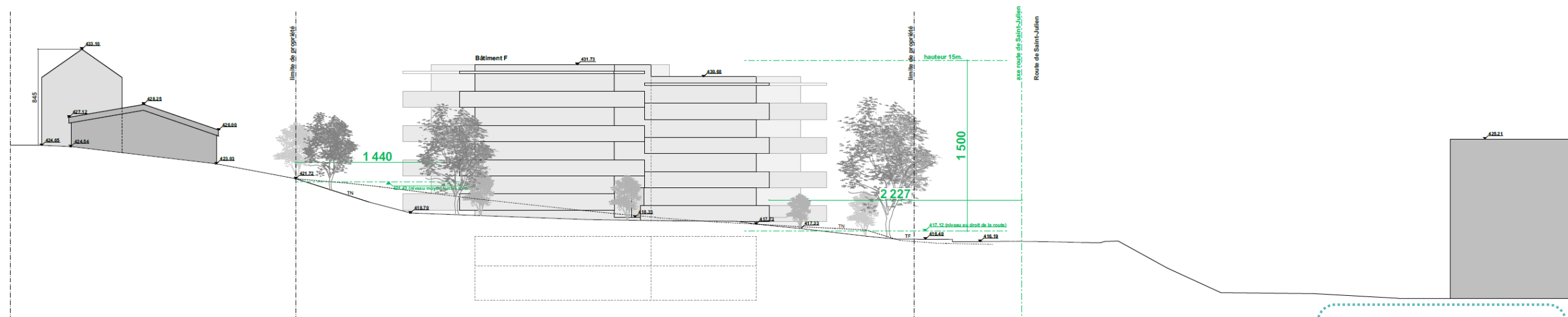
ÉVOLUTION DU PROJET BÂTI - ZOOM OUEST DU SITE



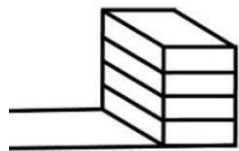
AVANT



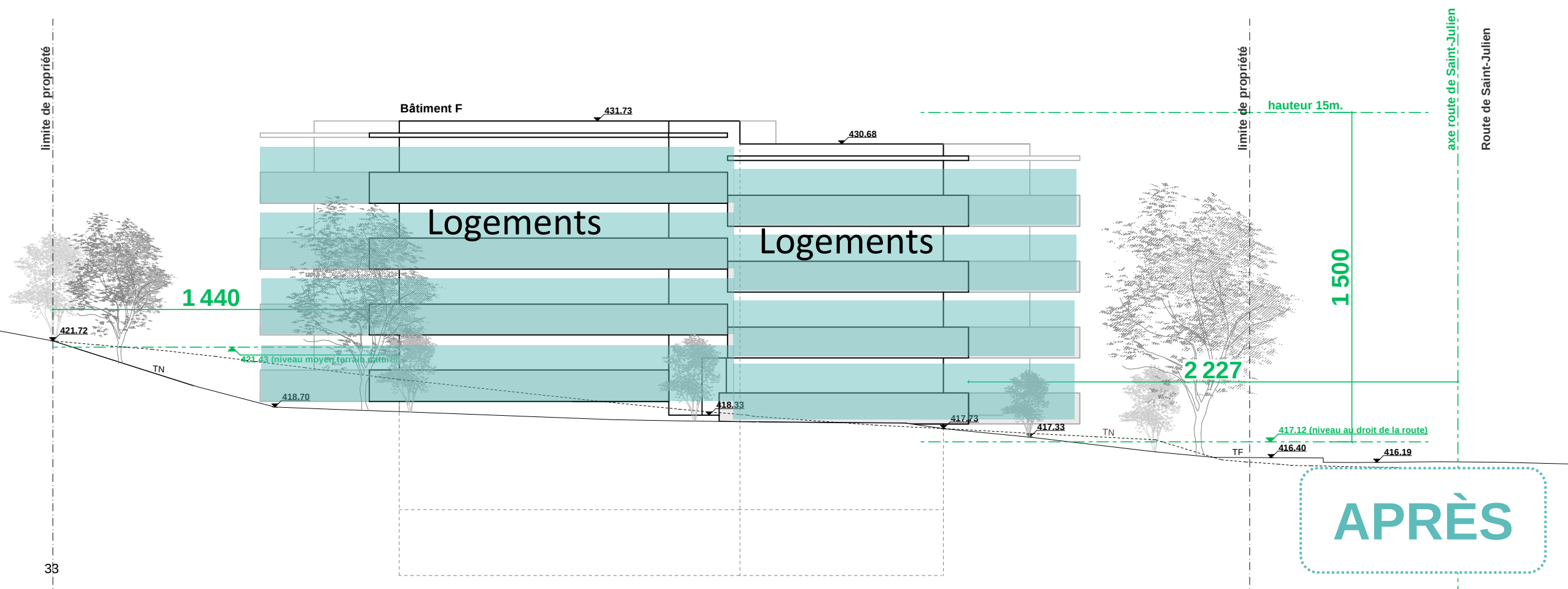
ÉVOLUTION DU PROJET BÂTI - ZOOM OUEST DU SITE



APRÈS



ÉVOLUTION DU PROJET BÂTIMENTS



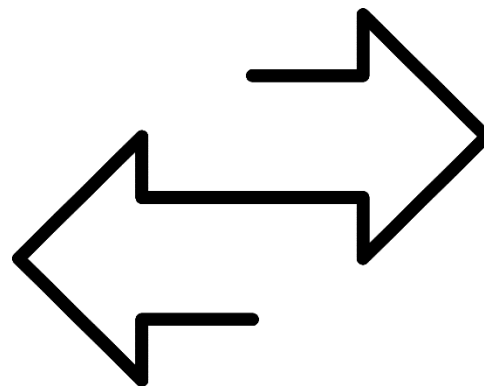
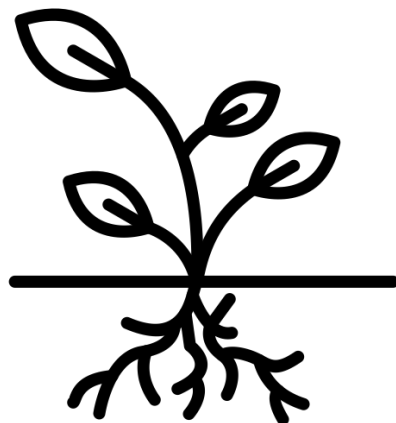


ÉVOLUTION DU PROJET

STATIONNEMENT SOUTERRAIN - EMPRISE

- Réduction de l'emprise du parking
- Environ 40% (avant)
> 64 % (après)
de pleine terre sur
l'ensemble du site





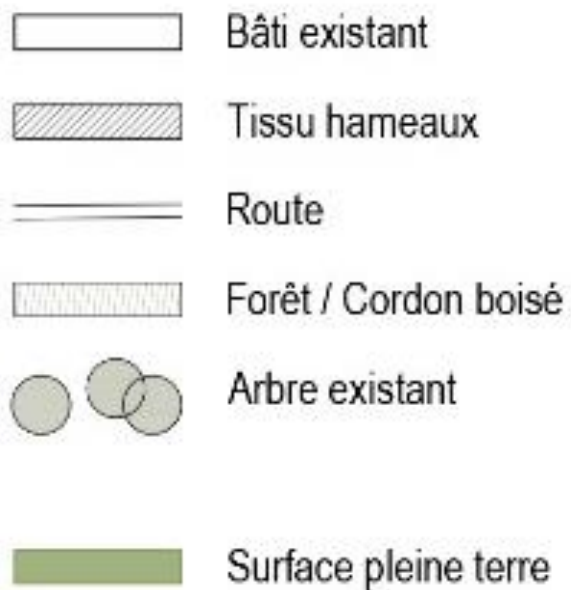
ESPACES LIBRES ET MOBILITÉ



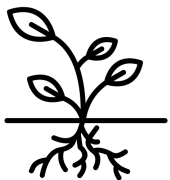
ESPACES LIBRES

SURFACES EN PLEINE TERRE

- Environ 40% de pleine terre



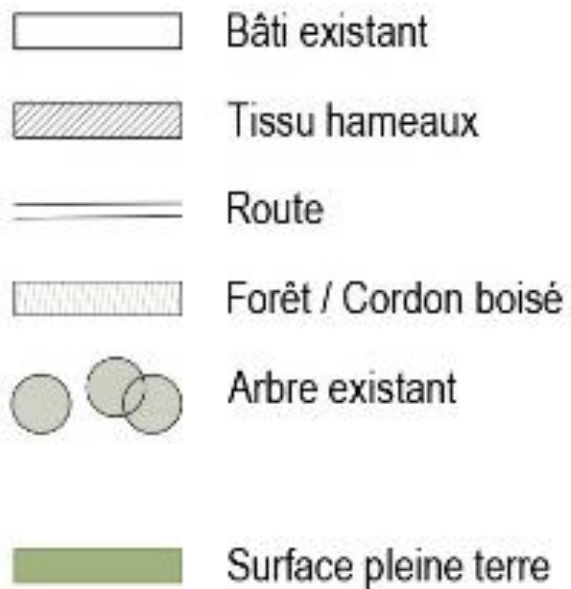
AVANT

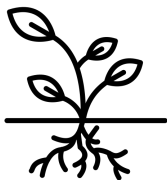


ESPACES LIBRES

SURFACES EN PLEINE TERRE

- Environ 64% de pleine terre



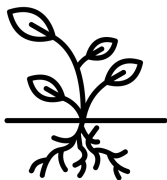


ESPACES LIBRES SPATIALITÉ

-  Bâti existant
-  Tissu hameaux
-  Route
-  Forêt / Cordon boisé
-  Arbre existant
-  Rue trottoir existant / projet
-  Cours existante / projet
-  Jardin existant / projet
-  Promenade projet
-  Piste cyclable projet



AVANT

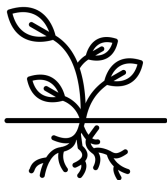


ESPACES LIBRES SPATIALITÉ

-  Bâti existant
-  Tissu hameaux
-  Route
-  Forêt / Cordon boisé
-  Arbre existant
-  Rue trottoir existant / projet
-  Cours existante / projet
-  Jardin existant / projet
-  Promenade projet
-  Piste cyclable projet

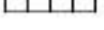


APRÈS



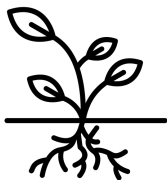
ESPACES LIBRES

PROJET PAYSAGER

-  Bâti existant
-  Tissu hameaux
-  Route
-  Forêt / Cordon boisé
-  Arbre existant conservé
-  Arbre projet
-  Prairie
-  Chemin
-  Stabilisé
-  Sol minéral
-  Eco point
-  Banc



AVANT



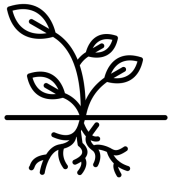
ESPACES LIBRES

PROJET PAYSAGER

-  Bâti existant
-  Tissu hameaux
-  Route
-  Forêt / Cordon boisé
-  Arbre existant conservé
-  Arbre projet
-  Arbustes / vivaces
-  Prairie
-  Stabilisé
-  Sol minéral
-  Eco point
-  Banc

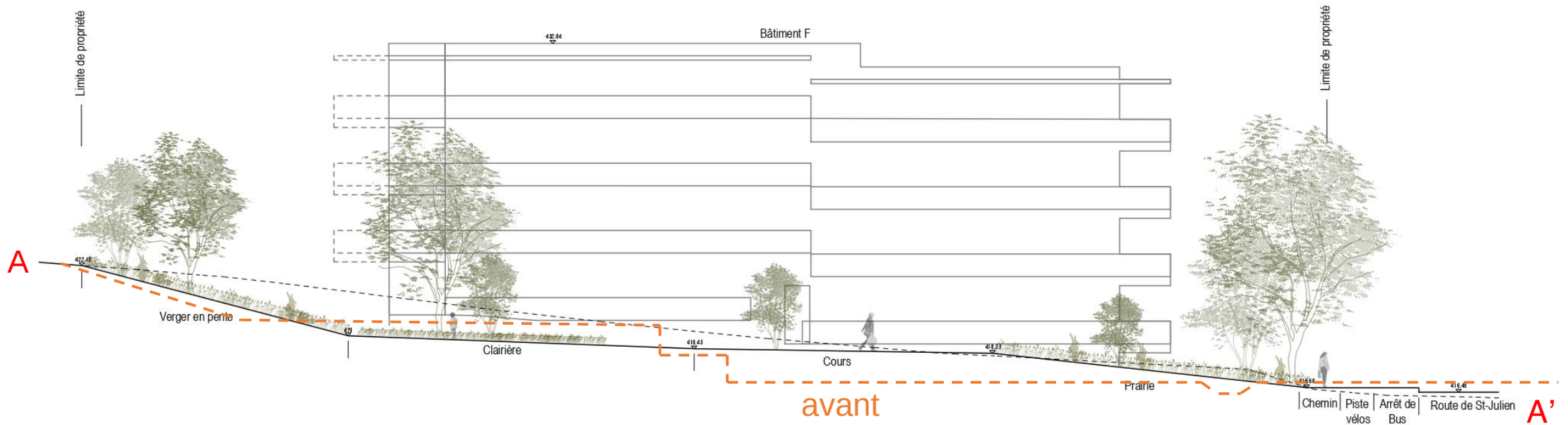
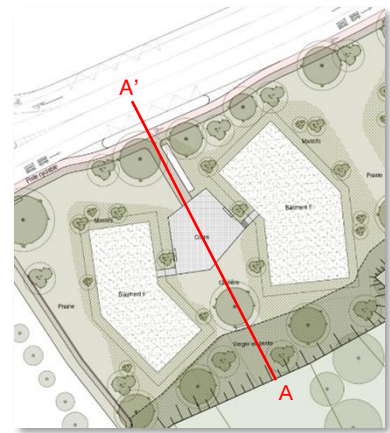


APRÈS

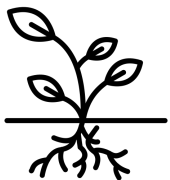


ESPACES LIBRES

PROJET PAYSAGER



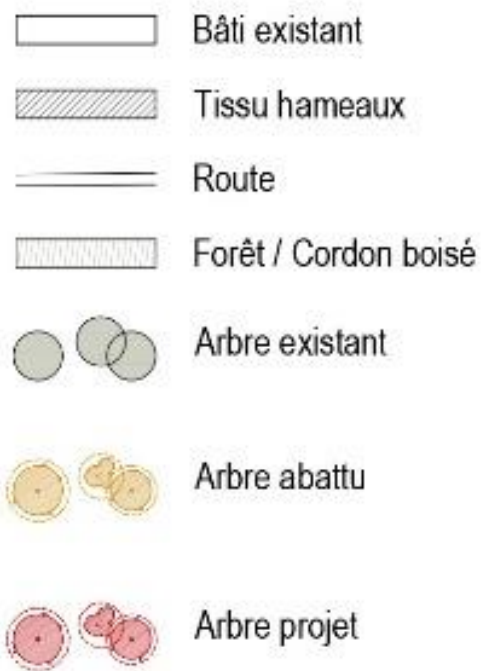
AVANT
APRÈS



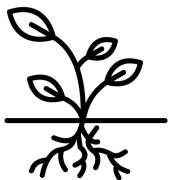
ESPACES LIBRES

ARBRES ABATTUS / PLANTÉS

- 89 arbres plantés
- 9 arbres abattus



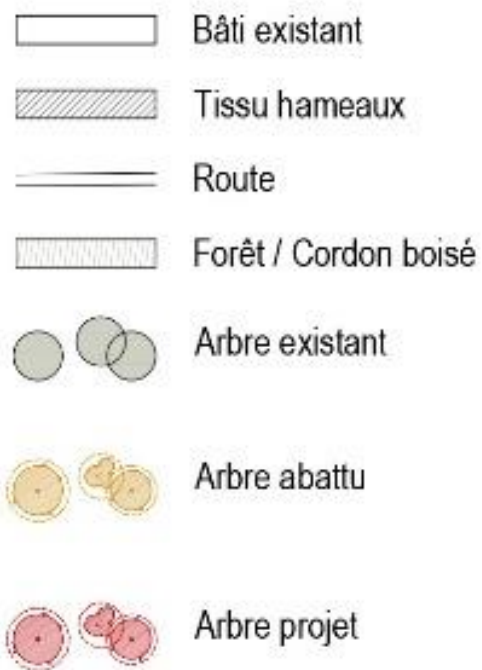
AVANT

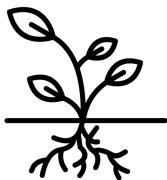


ESPACES LIBRES

ARBRES ABATTUS / PLANTÉS

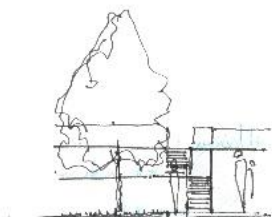
- 85 arbres plantés
- 6 arbres abattus



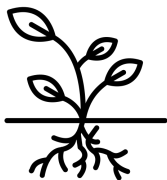


ESPACES LIBRES

LES COURS



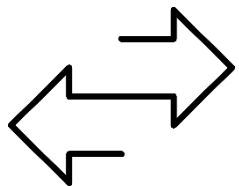
AVANT



ESPACES LIBRES LES COURS



APRÈS

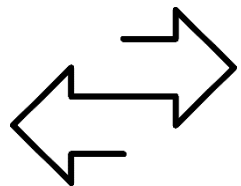


ESPACES LIBRES

LES CHEMINEMENTS PIÉTONS

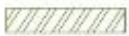


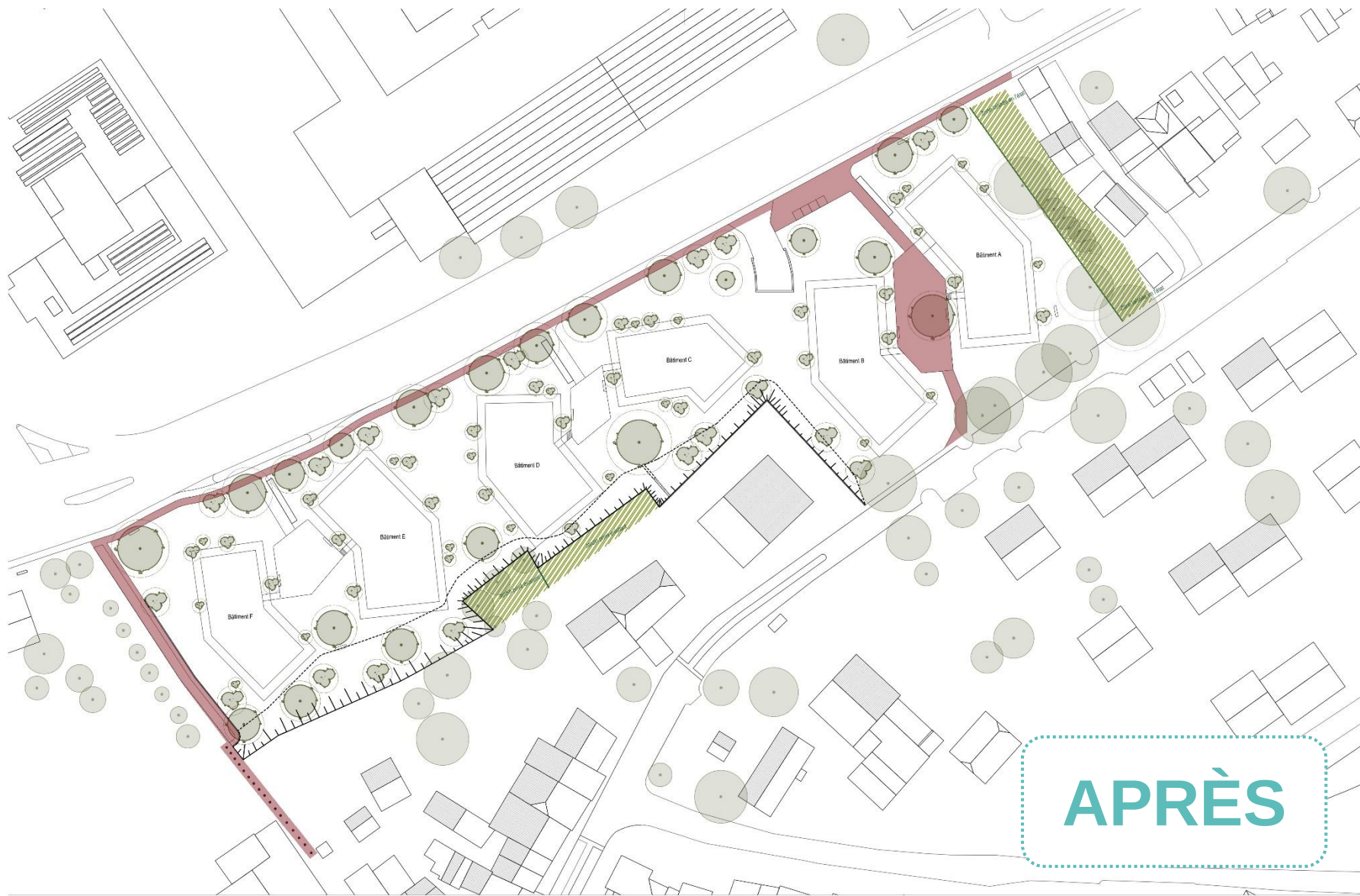
AVANT



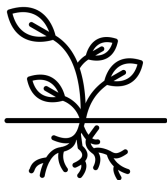
ESPACES LIBRES

LES CHEMINEMENTS PIÉTONS

 Espace dont les usages sont préservés



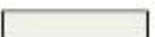
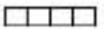
APRÈS



ESPACES LIBRES

VARIANTE « RÉAMÉNAGEMENT ROUTE DE ST-JULIEN »

(CAS LE PLUS DÉFAVORABLE)

-  Bâti existant
-  Tissu hameaux
-  Route
-  Forêt / Cordon boisé
-  Arbre existant conservé
-  Arbre projet
-  Prairie
-  Chemin
-  Stabilisé
-  Sol minéral
-  Eco point
-  Banc



Variante



4. GROUPES DE DISCUSSION : ÉVALUATION DE L'ÉVOLUTION DU PROJET PAR LES PARTICIPANTS



GROUPES DE DISCUSSION

ÉVALUATION DE L'ÉVOLUTION DU PROJET PAR LES PARTICIPANTS

ÉCHANGES EN GROUPE

(15 MINUTES)

- Désignez un **rapporteur** et un **gardien du temps** par groupe.
- Question 1 : quels sont les **points positifs** que vous relevez dans l'évolution du projet ?
- Question 2 : quels sont les **points à clarifier** ?
- Question 3 : quels sont les **points d'attention** pour la suite du projet ?

RETOURS DES RAPPORTEURS EN PLÉNIÈRE

(15 MINUTES)

ÉCHANGES EN PLÉNIÈRE

(45 MINUTES)

- Points à clarifier et points d'attention



5. ÉCHANGES EN PLÉNIÈRE



6. SUITE DU PROCESSUS ET MOT DE CONCLUSION



SYNTHÈSE DES ÉCHANGES



LES POINTS POSITIFS DE L'ÉVOLUTION DU PROJET RELEVÉ PAR LES PARTICIPANTS (TOUTES THÉMATIQUES)



GÉNÉRAL - Un groupe relève le « saut qualitatif » entre l'avant-projet précédent et l'avant-projet actuel.

BÂTI - Pour le bâti, les participants pointent ; un « gain esthétique [des bâtiments] », « ça ressemble un peu plus à un village », la forme et l'orientation des bâtiments, le retrait par rapport aux parcelles voisines.

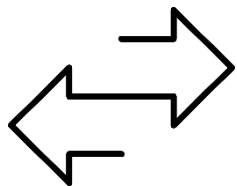
La baisse de la densité du bâti est saluée.

Les vues sont « plus réalistes », « mieux intégrées ».

ESPACES LIBRES - Il est relevé que le projet paysager est « plus généreux », « plus organisé ».

Les propositions de cours intérieures sont appréciées.

« Le cheminement de mobilité douce à l'est du site semble bien placé ».



MOBILITÉ

CHEMINEMENTS PIÉTONS ET VÉLOS

À CLARIFIER

Interrogations sur le raccordement du chemin piéton, situé à l'ouest du site, à la route de Bardonnex.

PT. D'ATTENTION

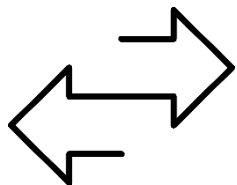
Craintes de nuisances pour les propriétaires bordant le tracé piéton à l'ouest du site et craintes pour la sécurité des personnes qui cheminent sur la route de Bardonnex.

LA COMMUNE - La Commune mentionne qu'un cheminement « informel » existe déjà à l'ouest du site. La volonté communale est « d'officialiser » ce cheminement, notamment pour favoriser un accès à pied à l'arrêt de bus de la route de St-Julien. Ainsi, la Commune a demandé au Maître d'Ouvrage (MO), d'intégrer, par anticipation, ce cheminement au projet de plan localisé de quartier (PLQ).

La Commune précise que le tracé exact du cheminement à destination de la route de Bardonnex n'est pas encore décidé. Elle prendra contact avec les propriétaires concernés le moment venu.

Une étude en vue du réaménagement de la route de Bardonnex est actuellement en cours à la Commune. Cette étude intègre les questions de sécurité des piétons et des cyclistes empruntant cet axe.





MOBILITÉ

ACCÈS PARKING SOUTERRAIN SUR LA ROUTE DE ST- JULIEN

À CLARIFIER

Interrogations sur le positionnement de l'accès au parking souterrain du projet par la route de St-Julien.

PT. D'ATTENTION

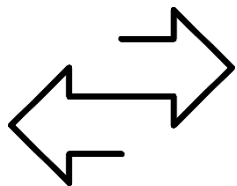
Craintes sur l'impossibilité pour les futurs habitants de tourner à gauche (direction sortie de ville) ; détours et trafic induit ; possibilité d'intégrer des « feux intelligents » pour facilité d'accès au parking / sortie sur la route de St-Julien.



LA COMMUNE - La Commune s'exprime sur un projet de réaménagement de la route de St-Julien du Canton via l'Office cantonal des transports (OCT) qui est propriétaire de la route et pilote le projet. L'objectif majeur du projet est de faire en sorte que les bus progressent plus rapidement sur cet axe, particulièrement aux heures de pointe. La Commune trouve que la variante d'aménagement proposée à ce stade n'est pas idéale.

L'ARCHITECTE - mentionne que le positionnement de l'accès du parking et le sens d'entrée/sortie des véhicules sont le résultat d'une étude menée par un bureau d'ingénieurs spécialisés, validée par l'OCT (contraintes de la proximité des carrefours, distance aux passages piétons, progression des transports publics etc.).

LE CANTON - précise que si l'accès a été localisé sur la route de St-Julien, c'est avant tout pour minimiser le trafic et préserver la qualité de vie, côté route de Bardonnex.



MOBILITÉ

STATIONNEMENTS SOUTERRAINS ET STATIONNEMENTS SUR RUE

À CLARIFIER

Interrogation sur le nombre de places de stationnements prévues dans le projet pour les véhicules motorisés.

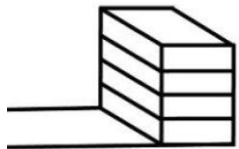
PT. D'ATTENTION

Craintes que le nombre soit insuffisant et que la demande se reporte sur les stationnements de la route de Bardonnex (zone blanche). Demande d'une mise en place d'un macaron résident.



L'ARCHITECTE - précise que les ratios de parking par surface de logement sont donnés par un règlement cantonal [Règlement cantonal relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP)]. Celui-ci est en cours de révision et, à court terme, exigera moins de places de stationnement pour les véhicules motorisés et plus de places pour les vélos, avec pour objectif d'inciter à une mobilité plus durable.

LA COMMUNE - La Commune mentionne qu'elle étudie, en ce moment, un réaménagement de la route de Bardonnex. Des discussions sont en cours au sein du Conseil administratif. Le macaron n'est pas nécessairement la réponse la plus efficace pour régler le manque de places de stationnement et la Commune étudie d'autres alternatives.



BÂTI

IMPACT DU BRUIT ROUTIER

À CLARIFIER

Interrogation sur la pose de revêtement phonoabsorbant sur la route de St-Julien ; les calculs du trafic à moyen à terme.

PT. D'ATTENTION

Crainte que le projet ait un impact en lien avec le bruit routier : réverbération du bruit sur les bâtiments, etc.

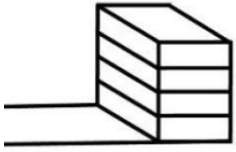


L'ARCHITECTE - Le projet intégrera les exigences légales en matière de bruit, notamment de respect des « seuils de tolérance » [degrés de sensibilité au bruit selon Ordonnance fédérale de protection contre le bruit OPB]. Une étude acoustique sera réalisée dans le cadre du PLQ.

LE CANTON - L'avant-projet de plan localisé de quartier (PLQ) sera examiné par le service compétent du Canton sur la thématique du bruit (le SABRA) dans le cadre de l'enquête technique. Le PLQ, une fois adopté, intégrera ces exigences légales en matière de bruit dans son règlement. Le projet, en phase d'autorisation de construire, devra s'y conformer.

LA COMMUNE - Le réaménagement de la route de St-Julien intègre la pose d'un revêtement phonoabsorbant qui contribuera à faire baisser le niveau de bruit routier.

La Commune n'a pas les calculs de trafic à disposition, mais mentionne qu'une étude est en cours (« Mobilité Genève-Sud »), menée par le Canton, pour essayer de limiter le trafic routier sur l'ensemble du périmètre Genève-Sud et de favoriser le transit par l'autoroute plutôt que par la route de St-Julien.



BÂTI

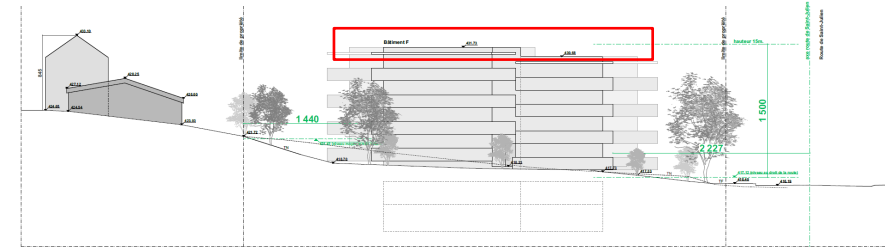
GABARIT DE HAUTEUR ET TOITURES

À CLARIFIER

Interrogation sur le gabarit de hauteur exact des bâtiments, ainsi que sur le type de toitures prévues.

PT. D'ATTENTION

Certains participants trouvent les bâtiments « trop haut », créant des effets de « murs » ; craintes des reflets des panneaux solaires, de « sur-hauteurs » des installations techniques, de bruit des pompes à chaleur en toiture.

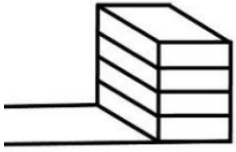


L'ARCHITECTE - Les toitures des bâtiments seront plates, avec des espaces végétalisés et des espaces dédiés aux panneaux solaires de manière à pouvoir répondre aux exigences légales.

Pour les gabarits de hauteur, les bâtiments situés sur la route de Bardonnex sont à 12 mètres, ceux positionnés sur la route de St-Julien à 15 mètres conformément à ce que prévoit la modification de zone (MZ). A ce stade, l'architecte ne peut pas se prononcer exactement sur hauteurs induites par les installations techniques en toiture. Quoi qu'il en soit, le projet se conformera aux exigences légales en la matière.

LE M.O. - précise qu'il existe des panneaux solaires qui ne créent pas de reflets.

La piste de la géothermie sera privilégiée par rapport à des pompes à chaleur air-air qui génèrent du bruit. Les constructeurs doivent par ailleurs respecter les exigences légales en matière de bruit de ce type d'installations (degrés de sensibilité au bruit selon OPB).



BÂTI

FUTURS LOGEMENTS

À CLARIFIER

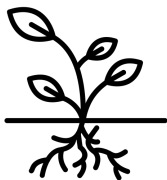
Interrogation sur le type de logements (PPE, utilité publique, etc.), ainsi que sur configuration intérieure des logements (typologies des appartements).

PT. D'ATTENTION



L'ARCHITECTE - l'implantation des bâtiments a été réfléchi de manière à ce qu'aucun logement ne soit positionné entièrement sur la route de St-Julien, ni complètement au nord. Au stade du PLQ,

LE M.O. - mentionne que comme le projet est situé en zone de développement, le futur quartier inclura les catégories demandées par la loi [Loi générale sur les zones de développement (LGZD) - article 4A] : des logements d'utilité publique, des logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) et éventuellement des PPE.



ESPACES LIBRES

PLACETTES

À CLARIFIER

Interrogations sur les usages et les atmosphères des placettes situées entre chaque paire de bâtiments ; quelle différenciation entre ces trois placettes.

PT. D'ATTENTION

Souhait d'un lieu de rencontre pour les habitants du quartier.



L'ARCHITECTE PAYSAGISTE - Les trois placettes seront conçues pour favoriser la vie de quartier et une réappropriation par les habitants. La placette située à l'est recevra une attention particulière, dans la mesure où elle est positionnée sur le cheminement de mobilité douce qui relie les routes de St-Julien et de Bardonnex.

LE M.O. - mentionne que le PLQ définit des espaces, mais ne précise pas dans le détail des aménagements. C'est au stade du projet (autorisation de construire) que les réflexions sur les placettes seront affinées et le type d'aménagements défini. La placette située à l'est pourrait avoir vocation de lieu de rencontre.

Le M.O. peut envisager que suite à l'emménagement des habitants, un budget soit alloué pour consolider les aménagements et développer les usages pour favoriser l'appropriation par les futurs habitants des immeubles bordant chaque placette.

LA COMMUNE - La Commune ne trouve pas nécessairement opportun de dédoubler la « place du village » qui se situe déjà autour de la fontaine et de l'école d'Arare.

AUTRES THÉMATIQUES

TAXE PLUS-VALUE FONCIÈRE

À CLARIFIER

Les propriétaires des terrains du PLQ, classés de la zone agricole vers la zone à bâtir, sont-ils taxés sur la plus-value réalisée ?

PT. D'ATTENTION

LE CANTON - Lorsqu'un terrain agricole est classé en zone à bâtir, la valeur de celui-ci s'accroît sensiblement. La révision de la loi sur l'aménagement du territoire contraint les cantons de taxer cette plus-value à au moins 20 pour cent. Une taxe sur les plus-values foncières existe dans le canton de Genève. Elle est perçue au moment des autorisations de construire.



AUTRES THÉMATIQUES

INDEMNISATION DES PROPRIÉTAIRES RIVERAINS

À CLARIFIER

PT. D'ATTENTION

Certains propriétaires riverains font valoir un droit à être indemnisés par rapport aux nuisances du futur chantier, ainsi qu'à la perte de valeur de leur bien (évaluation sur la base d'expertises réalisées).

LE M.O. - explique que le fait d'avoir un nouveau quartier qui se construit devant chez soi ne justifie pas en tant que tel une indemnisation. La jurisprudence en la matière ne considère que des cas très limités où les nuisances sont excessives. Quand on vit dans une zone à bâtir, cela implique la possibilité qu'un chantier se fasse au sein de cette zone.

De surcroît, les distances entre les habitations existantes et le futur chantier ne sont pas négligeables.

Sur la perte de valeur, le M.O. s'interroge sur les éléments qui pourraient être pris en compte par les propriétaires. Le M.O. n'est pas convaincu par la perte de valeur induite par le développement du futur quartier, dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte à des droits juridiquement protégés des propriétaires (p.ex. droit de vue garanti sous forme de servitude).





SUITE DU PROCESSUS COMMUNICATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À CLARIFIER

Est-ce que les propriétaires seront informé du lancement de l'enquête publique ?

PT. D'ATTENTION

LE CANTON – Seuls les propriétaires des parcelles directement concernées par le PLQ, soit à l'intérieur du périmètre du PLQ seront avertis de la procédure d'enquête publique, par un courrier en recommandé.

L'enquête publique sera publiée dans la feuille d'avis officielle et sera consultable sur le site de l'Etat:

<https://www.ge.ch/suivre-plans-amenagement-procedure>

