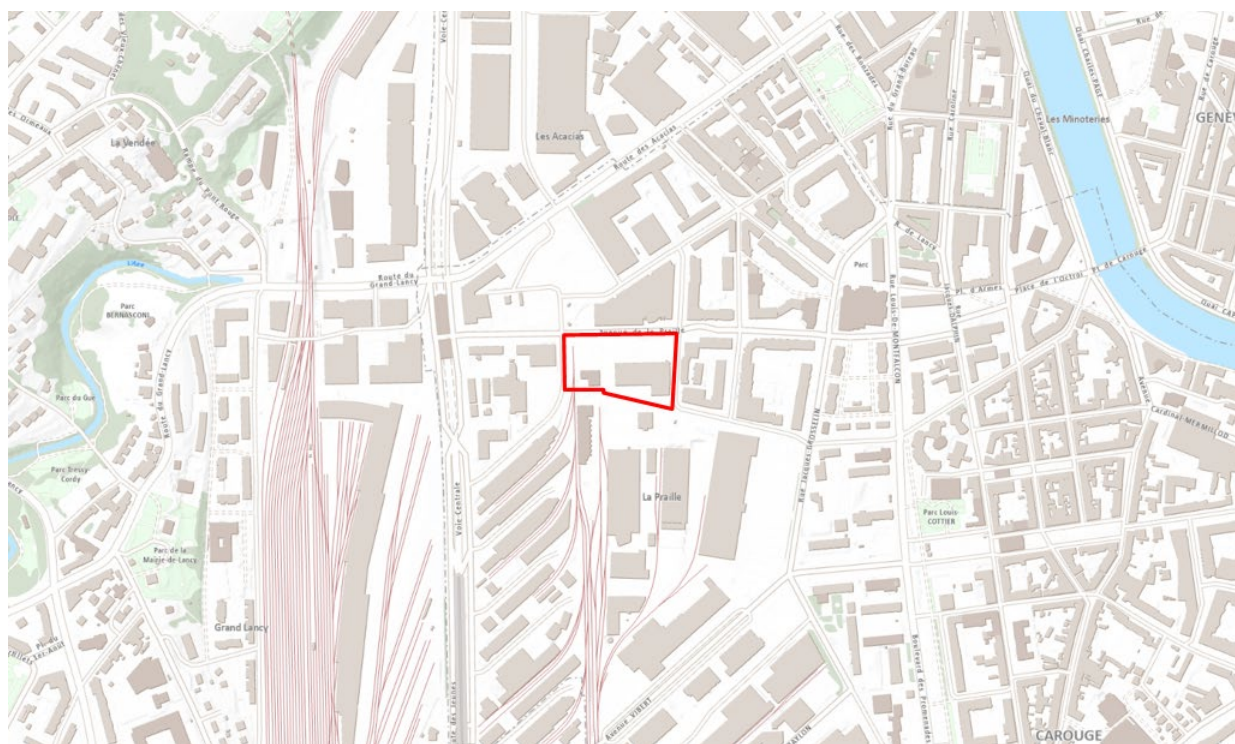


# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30129

COMMUNE DE CAROUGE

**PRAILLE ACACIAS VERNETS**

**« ÉTOILE 2 »**



**RÈGLEMENT – FÉVRIER 2026**

PROCÉDURE D'OPPOSITION



# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Généralités .....</b>                                                                                                               | <b>1</b>  |
| Article 1 : Champ d'application .....                                                                                                  | 1         |
| Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol .....                                                                                      | 1         |
| Article 3 : Tableau et schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir .....                                               | 2         |
| <b>Espaces libres .....</b>                                                                                                            | <b>2</b>  |
| Article 4 : Principes et mise en œuvre des espaces libres .....                                                                        | 2         |
| Article 5 : Espace majoritairement minéral .....                                                                                       | 3         |
| Article 6 : Espace majoritairement végétal .....                                                                                       | 4         |
| Article 7 : Remise à ciel ouvert de la Drize .....                                                                                     | 4         |
| Article 8 : Cœur d'îlot .....                                                                                                          | 4         |
| <b>Bâti.....</b>                                                                                                                       | <b>5</b>  |
| Article 9 : Aire de localisation des constructions .....                                                                               | 5         |
| Article 10 : Hauteur maximale.....                                                                                                     | 5         |
| Article 11 : Hauteur d'étage .....                                                                                                     | 5         |
| Article 12 : Toitures .....                                                                                                            | 6         |
| Article 13 : Passages .....                                                                                                            | 6         |
| Article 14 : Rez-de-chaussée.....                                                                                                      | 6         |
| Article 15 : Bande d'implantation .....                                                                                                | 7         |
| <b>Accès et stationnement .....</b>                                                                                                    | <b>7</b>  |
| Article 16 : Places de stationnement .....                                                                                             | 7         |
| Article 17 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol, garage souterrain et abris PC .....                                    | 9         |
| Article 18 : Accessibilité du garage souterrain aux véhicules de livraison, aux taxis, aux véhicules de voirie et aux places PMR ..... | 9         |
| Article 19 : Accès des véhicules d'intervention.....                                                                                   | 9         |
| <b>Environnement .....</b>                                                                                                             | <b>10</b> |
| Article 20 : Degré de sensibilité au bruit .....                                                                                       | 10        |
| Article 21 : Notice d'impact sur l'environnement.....                                                                                  | 10        |
| Article 22 : Gestion des déchets .....                                                                                                 | 10        |
| Article 23 : Gestion et évacuation des eaux .....                                                                                      | 10        |

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article 24 : Protection des sols .....                                       | 11        |
| Article 25 : Gestion des matériaux d'excavation.....                         | 11        |
| Article 26 : Concept énergétique territorial .....                           | 11        |
| <b>ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT .....</b>                      | <b>12</b> |
| Article 27 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement ..... | 12        |
| <b>Foncier.....</b>                                                          | <b>12</b> |
| Article 28 : Servitude de passage public à pied.....                         | 12        |
| Article 29 : Cessions gratuites au domaine public cantonal .....             | 12        |
| Article 30 : Cessions gratuites au domaine public communal .....             | 12        |
| <b>Disposition finale.....</b>                                               | <b>12</b> |
| Article 31 : Processus de mise en œuvre .....                                | 12        |

# GÉNÉRALITÉS

## Article 1 : Champ d'application

<sup>1</sup>Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'article 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 (PLQ) N° 30129-67, 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.

<sup>2</sup>L'article 3 de la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier Praille Acacias Vernets (PAV), du 23 juin 2011, concernant les PLQ PAV, est applicable aux terrains compris dans son périmètre incorporé en zone 2 dans le secteur A L'Etoile, dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), des logements et des équipements publics et en zone de développement 2 dans le secteur F Acacias Est, dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisance ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

<sup>3</sup>Le plan N° 30129-67 modifie pour partie le plan N° 29712A visé à l'article 1 de la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille Acacias Vernets » (création d'une zone 2 et d'une zone de développement 2), ledit plan N° 29712A étant modifié en conséquence.

<sup>4</sup>Le plan et son règlement sont accompagnés d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE) au sens de l'article 18 du règlement sur les évaluations environnementales, du 11 avril 2001 (RSG K 1 70.05 ; REE).

<sup>5</sup>Le plan et son règlement sont accompagnés d'un concept énergétique territorial (CET n° 2024-01\_V2) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn), daté du 16 avril 2025, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 13 mai 2025, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE) daté du 10 juin 2025.

<sup>6</sup>Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens des articles 3A, alinéa 6 et 4, alinéa 2 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 aux terrains sis en zone de développement.

## Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

<sup>1</sup>L'indice d'utilisation du sol (IUS) moyen est de 3.625, représentant un maximum de 58'992 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- a) 56'913 m<sup>2</sup> de SBP de logements ;
- b) 2'079 m<sup>2</sup> de SBP d'activités commerciales.

<sup>2</sup>L'indice de densité (ID) est de 6.9.

### Article 3 : Tableau et schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir

<sup>1</sup>Les droits à bâtir sont localisés dans les deux secteurs de l'aire de localisation des constructions indiqués sur le plan, le premier étant compris en zone de développement 2 et le second en zone 2.

| N° parcelle  | RÉPARTITION DES DROITS À BÂTIR (m <sup>2</sup> ) |                                         |              |               |                | LOCALISATION DES DROITS À BÂTIR (m <sup>2</sup> ) |              | IUS          |
|--------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|---------------|----------------|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
|              | Surface comprise dans le périmètre               | Surface en Z2 ou ZD2 produisant des dâb | SBP future   | SBP existante | SBP à réaliser | Secteur 1                                         | Secteur 2    |              |
| 3039         | 2540                                             | 2540                                    | 11593        | 0             | 11593          |                                                   | 11593        | 4.5642       |
| 3040         | 1898                                             | 1898                                    | 8663         | 0             | 8663           |                                                   | 8663         | 4.5642       |
| 3154 (part.) | 994                                              | 994                                     | 4537         | 0             | 4537           |                                                   | 4537         | 4.5642       |
| 3148         | 9464                                             | 9464                                    | 34084        | 0             | 34084          | 34084                                             |              | 3.6014       |
| 3147 (part.) | 1377                                             | 32                                      | 115          | 0             | 115            | 115                                               |              | 3.6014       |
| <b>TOTAL</b> | <b>16273</b>                                     | <b>14928</b>                            | <b>58992</b> | <b>0</b>      | <b>58992</b>   | <b>34199</b>                                      | <b>24793</b> | <b>3.625</b> |

<sup>2</sup>Le potentiel à bâtir correspondant au solde de la surface de la parcelle n° 3147 comprise dans le périmètre, à savoir 1'345 m<sup>2</sup>, reste disponible pour un développement urbanistique ultérieur selon les normes de la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes qui régit ce terrain.

<sup>3</sup>A l'intérieur de l'aire de localisation des constructions, tout projet visant une réalisation partielle des droits à bâtir doit être accompagné des pièces démontrant la faisabilité du solde constructible.

<sup>4</sup>Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra, si nécessaire, intervenir sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

## ESPACES LIBRES

### Article 4 : Principes et mise en œuvre des espaces libres

<sup>1</sup>Sont considérés comme espaces libres les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.

<sup>2</sup>Les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants doivent être respectés dans leurs principes.

<sup>3</sup>Les espaces libres doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble qui doit être joint au dossier lors du dépôt de chaque demande d'autorisation de construire. Ce plan vise à

illustrer notamment la cohérence et la complémentarité des différentes entités d'espace ouvert à l'échelle du PLQ. Soumis aux préavis préalables de la Ville de Carouge, de la direction Praille Acacias Vernets (DPAV), de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), de l'office cantonal des transports (OCT) ainsi que de l'office cantonal de l'eau (OCEau), il doit être coordonné avec l'évolution des résultats du mandat d'étude parallèle (MEP) SIA 143 Espaces publics de l'Etoile daté de 2024, ainsi qu'avec le concept général de stationnement, de livraison et d'évacuation de l'ensemble des déchets en sous-sol. Ce plan doit intégrer la végétation et les connexions biologiques recherchées par le cours d'eau de la Drize et la végétalisation des espaces adjacents, l'arborisation le long des voiries (nombre et localisation des arbres) et être réalisé de manière coordonnée avec les projets paysagers adjacents et avec l'aménagement du domaine public attenant. L'article 19 alinéa 3 est réservé.

<sup>4</sup>L'aménagement de l'espace public situé entre le parcours de la Drize et les façades des bâtiments situés dans l'aire de localisation des constructions doit être coordonné avec l'aménagement de la remise à ciel ouvert de la Drize ainsi qu'avec le concept paysager issu de la procédure MEP SIA 143 Espaces publics de l'Etoile daté de 2024.

<sup>5</sup>Le nombre et la localisation des arbres à planter peuvent être adaptés dans le cadre de l'établissement du plan paysager d'ensemble tout en respectant les recommandations relatives à la végétation figurant dans les fiches C1 à C4 du PDQ PAV et de la stratégie d'arborisation cantonale.

<sup>6</sup>L'emplacement exact des places de livraison, des places pour les personnes à mobilité réduite et des places de dépose minute doit être fixé lors des demandes d'autorisation de construire.

## **Article 5 : Espace majoritairement minéral**

<sup>1</sup>L'espace majoritairement minéral doit être principalement dédié aux mobilités douces et usages en lien avec les activités et équipements publics des rez-de-chaussée ou autres activités autorisables sur domaine public (demandes d'occupation du domaine public). La circulation des véhicules motorisés y est interdite, à l'exception des véhicules transportant des personnes à mobilité réduite bénéficiaires de la carte de stationnement selon l'article 20a de l'ordonnance sur les règles de la circulation routière, du 13 novembre 1962 (RS 741.1 ; OCR) et des accès possibles hors voirie routière, entre la rue Alexandre-Gavard et la rue Antoine-Jolivet pour les services d'urgence.

<sup>2</sup>L'espace majoritairement minéral doit être accessible au public, notamment aux personnes à mobilité réduite. Son aménagement doit être coordonné avec les autorités publiques cantonales et communales chargées de la planification.

<sup>3</sup>Les réseaux souterrains doivent être planifiés de manière à réserver :

- c) des espaces plantables adaptés pour des arbres de première grandeur.
- d) des espaces suffisants pour l'aménagement de fosses continues de plantation.

<sup>4</sup>Les arbres de haute-tige doivent être plantés en pleine terre lorsque le sous-sol est libre de construction. Dans le cas contraire, une épaisseur de 1.2 mètres de substrat au minimum doit être garantie.

## **Article 6 : Espace majoritairement végétal**

<sup>1</sup>Les espaces majoritairement végétaux doivent inclure un mélange de strate arborée prédominante et dense, ainsi que de strate arbustive et herbacée afin de soutenir au mieux la biodiversité et le confort climatique local, tout en garantissant un ensoleillement adéquat des logements.

<sup>2</sup>Chaque espace majoritairement végétal doit être en pleine terre.

<sup>3</sup>Les espaces majoritairement végétaux peuvent comprendre des cheminements en dur pour le déplacement des piétons, des personnes à mobilité réduite et des cycles, ainsi que des espaces de jeu ou de détente, dont le revêtement doit être perméable ou semi-perméable. Des surfaces carrossables, perméables ou semi-perméable, peuvent au besoin être réalisées pour permettre l'accessibilité SIS. Dans tous les cas, le caractère végétal doit être prédominant.

## **Article 7 : Remise à ciel ouvert de la Drize**

<sup>1</sup>Les aménagements relatifs à la remise à ciel ouvert de la Drize réalisée par l'OCEau, avec son lit majeur, doivent être conçus en assurant prioritairement les fonctions hydrauliques. Ils doivent être conçus et réalisés en harmonisant judicieusement les fonctions hydrauliques et biologiques (corridor biologique Arve-Drize-Aire majoritairement végétalisé et planté en pleine terre) ainsi que les fonctions de mobilité et d'usages recherchés en tant qu'espaces publics emblématiques, tant sociaux que récréatifs.

<sup>2</sup>Dans le plan d'aménagement paysager d'ensemble visé à l'article 4, l'aménagement des surfaces adjacentes à la remise à ciel ouvert de la Drize doit être coordonné avec l'avancement de la remise à ciel ouvert de la Drize.

<sup>3</sup>L'emprise définitive de la remise à ciel ouvert de la Drize ne doit pas impacter les fronts d'implantation de l'aire de localisation des constructions figurant sur le plan d'aménagement.

## **Article 8 : Cœur d'îlot**

<sup>1</sup>Le cœur d'îlot résultant de la délimitation de l'aire de localisation des constructions doit constituer un espace collectif de plain-pied destiné prioritairement aux usagers des bâtiments qui le bordent. Il doit permettre l'accessibilité piétonne et cycliste aux entrées d'immeubles. Des bandes carrossables doivent être réalisées pour permettre l'accessibilité SIS aux façades et entrées des bâtiments, si le projet retenu lors du concours/MEP SIA 142/143 exige une accessibilité SIS.

<sup>2</sup>Le cœur d'îlot doit être majoritairement végétal et planté en pleine terre, à l'exception des éventuelles bandes carrossables dédiées à l'accessibilité des SIS.

<sup>3</sup>Sous réserve de l'alinéa 2, les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places de jeux, promenades, espaces verts et des aires d'implantation des places de stationnement vélos doivent être respectés dans leurs principes.

<sup>4</sup>La réalisation et l'entretien des aménagements du cœur d'îlot sont à la charge des propriétaires privés et des superficiaires. Les servitudes de passage public à pied et les conventions doivent être coordonnées avec le service de l'urbanisme de la Ville de Carouge.

# BÂTI

## Article 9 : Aire de localisation des constructions

<sup>1</sup>Le périmètre du PLQ comprend une aire de localisation des constructions, au sens de l'article 3, alinéa 2, lettre e de la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier PAV, du 21 juin 2011, dont les affectations (hors équipements publics) sont les suivantes :

|                      | LOGEMENT | ACTIVITÉ | TOTAL SBP |
|----------------------|----------|----------|-----------|
| Aire de localisation | 56'913   | 2'079    | 58'992    |

<sup>2</sup>1'500 m<sup>2</sup> de surfaces d'équipements publics peuvent être réparties indifféremment dans l'aire de localisation des constructions, en principe au rez-de-chaussée. Les conditions de mise à disposition de ces surfaces doivent être coordonnées avec les autorités publiques cantonales et communales chargées de la planification.

<sup>3</sup>L'aire de localisation des constructions comprend l'ensemble des constructions, y compris les éventuelles loggias. Les éventuels balcons peuvent sortir de l'aire de localisation des constructions.

<sup>4</sup>Le cœur d'îlot résultant de la délimitation de l'aire de localisation des constructions pourra être adapté, le cas échéant afin d'assurer le meilleur taux d'ensoleillement des logements. Ceux-ci devront permettre une comparaison de l'ensoleillement entre les façades résultant de la géométrie/morphologie du plan d'aménagement et celles des projets de concours. Il en va de même de la végétation et des autres aménagements du cœur d'îlot.

<sup>5</sup>Les emprises des constructions souterraines doivent respecter l'emprise hors-sol des bâtiments, à l'exception des rampes d'accès vélos et d'éventuelles sorties de secours, qui peuvent sortir de l'emprise hors-sol exclusivement du côté du cœur d'îlot.

## Article 10 : Hauteur maximale

<sup>1</sup>Le bâtiment à réaliser dans l'angle nord-ouest de l'aire de localisation des constructions doit avoir un nombre de niveaux maximal de R+29, pour une hauteur maximale de 90 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

<sup>2</sup>Les bâtiments à réaliser dans l'aire de localisation des constructions doivent avoir un nombre de niveaux maximal de R+8, pour une hauteur maximale de 30 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TN.

<sup>3</sup>Des émergences de peu d'importance et dépassant le gabarit de 30 mètres sont possibles pour des installations techniques et d'autres constructions mineures qui ne sont pas comprises dans les SBP (pergolas, accès terrasses en toitures etc.) sous réserve de leur intégration architecturale optimale.

## Article 11 : Hauteur d'étage

<sup>1</sup>La hauteur d'étage peut être adaptée en fonction des typologies des affectations, le nombre de niveaux maximal et la hauteur maximale visés à l'article 10, alinéas 1 et 2 devant être respectés.

<sup>2</sup>La hauteur d'étage des arcades doit offrir au minimum 3.5 mètres de vide d'étage. La hauteur libre des rez-de-chaussée peut varier selon la programmation et la taille définitive des locaux de travail ainsi que selon la possibilité de réaliser ultérieurement des mezzanines pour l'ensemble ou seulement une partie des rez-de-chaussée. Les différentes largeurs (profondeurs) et hauteurs des arcades ainsi que les différentes hauteurs libres des rez-de-chaussée sont à fixer dans le cadre du concours ou du MEP SIA 142/143, en collaboration avec les autorités publiques cantonales et communales chargées de la planification.

## **Article 12 : Toitures**

<sup>1</sup>Les toitures doivent être accessibles et aménagées en terrasse.

<sup>2</sup>Les toitures doivent être végétalisées au minimum à 70% avec un mélange grainier local et doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

## **Article 13 : Passages**

<sup>1</sup>Dans l'aire de localisation des constructions, quatre passages au minimum doivent être réalisés depuis les quatre côtés de l'aire afin de garantir une accessibilité piétonne adéquate aux places de stationnement vélos ainsi que l'éventuel accès aux véhicules d'intervention. Des passages supplémentaires peuvent être réalisés. Le nombre exact de passages ainsi que leur position et largeur définitive, afin de permettre l'installation des places de stationnement vélos, peuvent être adaptés dans le cadre du concours ou du MEP SIA 142/143, en étroite collaboration avec les autorités cantonales et communales en charge de la planification urbaine.

<sup>2</sup>Tous les passages doivent avoir une hauteur libre minimale de 4,5 mètres et une largeur minimale de 5 mètres, à l'exception des passages supplémentaires qui doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Des césures complètes entre bâtiments sur toute leur hauteur ne peuvent être autorisées.

<sup>3</sup>La position des passages supplémentaires peut être ajustée en fonction des projets architecturaux. Les différents passages au travers du cœur d'îlot (domanialité privée avec des servitudes de passage en faveur de la Ville de Carouge) peuvent être adaptés en fonction de l'aménagement du cœur d'îlot.

## **Article 14 : Rez-de-chaussée**

<sup>1</sup>Les rez-de-chaussée doivent être exclusivement affectés à des activités commerciales, à des équipements publics ou à des activités ouvertes au public. Les logements ne peuvent être autorisés.

<sup>2</sup>Les façades des rez-de-chaussée doivent être transparentes pour favoriser une interaction entre l'intérieur des constructions et l'espace public.

<sup>3</sup>Les arcades des rez-de-chaussée doivent respecter une profondeur minimale de 3.5 mètres par rapport à l'alignement des façades des étages supérieurs du côté extérieur de l'aire de localisation des constructions. L'obligation du retrait et la profondeur des arcades des rez-de-chaussée, notamment celles donnant sur la rue Alexandre-Gavard peuvent être adaptées dans le cadre du concours de réalisation SIA 142 ou 143 à organiser en étroite collaboration avec les autorités publiques cantonales et communales chargées de la planification. L'éventuelle installation de places de stationnement vélos dans les rez-de-chaussée du côté du cœur d'îlot est également à

élaborer dans le cadre du concours de réalisation.

<sup>4</sup>Tous les locaux en relation spatiale avec l'espace public doivent être accessibles depuis le rez-de-chaussée ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite.

## **Article 15 : Bande d'implantation**

<sup>1</sup>Les quatre fronts continus de l'îlot urbain ne peuvent pas dépasser l'aire de localisation des constructions fixée par le plan d'aménagement. Un retrait maximal de 2.5 mètres d'un ou plusieurs fronts situés à l'intérieur des bandes d'implantation fixées par le plan d'aménagement peut toutefois être admis dans le cadre des concours de réalisation organisés en étroite collaboration avec les autorités publiques cantonales et communales chargées de la planification.

<sup>2</sup>La corniche des bâtiments dont la hauteur maximale est de 30 mètres doit former une ligne horizontale continue et être alignée sur les fronts d'implantation indiqués dans le plan d'aménagement. Un retrait mineur est possible selon les conditions fixées à l'alinéa 1.

<sup>3</sup>Le bâtiment dont la hauteur maximale est de 90 mètres ne peut pas être détaché par une césure complète de ceux dont la hauteur maximale est de 30 mètres, de sorte à former un îlot urbain fermé et continu.

## **ACCÈS ET STATIONNEMENT**

### **Article 16 : Places de stationnement**

#### ***Nombre de places de stationnement voitures***

<sup>1</sup>Le nombre total de places de stationnement voitures est de 145 places, dont 5 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :

- a) 131 places pour les habitants des logements ;
- b) 12 places pour les visiteurs des logements ;
- c) 2 places pour les employés des commerces ;
- d) 0 place pour les visiteurs et clients des commerces ;
- e) 0 place pour les employés des équipements publics ;
- f) 0 place pour les visiteurs des équipements publics.

<sup>2</sup>Les autorisations de construire doivent fixer les conditions d'attribution des abonnements ou accès.

#### ***Localisation des places de stationnement voitures***

<sup>3</sup>140 places de stationnement voitures doivent se situer hors périmètre du PLQ, dans un premier temps dans le P+R Etoile puis dans tout autre parking situé dans un rayon de 500 mètres ou encore un futur parking centralisé en sous-sol. Les 5 places PMR doivent se situer sous l'aire de localisation des constructions.

<sup>4</sup>La délivrance des autorisations de construire est subordonnée à la mise à disposition simultanée

des 140 places de stationnement voitures, visées à l'alinéa précédent.

### ***Nombre de places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)***

<sup>5</sup>Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 31. Il se décompose comme suit :

- a) 29 places pour les logements ;
- b) 2 places pour les commerces ;
- c) 0 place pour les équipements publics.

### ***Localisation des places de stationnement 2RM***

<sup>6</sup>100% des places de stationnement 2RM doivent se situer hors périmètre du PLQ, dans un premier temps dans le P+R Etoile puis dans tout autre parking situé dans un rayon de 500 mètres ou encore un futur parking centralisé en sous-sol. La délivrance des autorisations de construire est subordonnée à la mise à disposition simultanée des 31 places de stationnement 2RM, visées à l'alinéa précédent.

### ***Nombre de places de stationnement vélos***

<sup>7</sup>Le nombre total de places de stationnement vélos est de 2'348. Il se décompose comme suit :

- a) 2'277 places pour les logements ;
- b) 41 places pour les commerces ;
- c) 30 places pour les équipements publics.

<sup>8</sup>Les 2'348 places sont réparties de la manière suivante :

- a) 2'113 places à destination des habitants et des employés (soit 90%) ;
- b) 235 places à destination des visiteurs et clients (soit 10%).

### ***Localisation des places de stationnement vélos***

<sup>9</sup>Les 235 places visiteurs et clients doivent être réalisées dans les aires d'implantation des places de stationnement vélos prévues dans l'espace majoritairement minéral et/ou végétal et réparties de manière homogène à proximité des accès aux bâtiments. Les aires d'implantation des places de stationnement vélos doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble concernant leur fonctionnement et leur accessibilité. La réalisation et le financement des 235 places de stationnement vélos pour visiteurs et clients sont à la charge des requérants.

<sup>10</sup>Les 2'113 places habitants et employés peuvent être localisées de la manière suivante :

- a) 1'409 places en premier sous-sol (une attention particulière sera portée à la qualité de leur accès, par une rampe et, si possible, par monte-charges en nombre suffisant) ;
- b) 353 places dans les rez-de-chaussée ou en premier sous-sol facilement accessible ;
- c) 351 places dans les aires d'implantation des places de stationnement vélos prévues dans

le cœur de l'aire de localisation des constructions, dans les rez-de-chaussée côté cœur d'îlot ou en premier sous-sol facilement accessible ;

d) des places pourront se situer dans les étages des bâtiments.

<sup>11</sup>Les places doivent être facilement accessibles, être équipées contre le vol et couvertes, 10 à 20% des places doivent être adaptés aux vélos spéciaux (notamment aux vélos cargo) et 30% des places doivent être avec raccordement électrique. Elles doivent être réparties équitablement à proximité des cages d'immeuble, des activités, des équipements publics et des commerces.

## **Article 17 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol, garage souterrain et abris PC**

<sup>1</sup>L'aire d'implantation des constructions en sous-sol comprenant notamment le garage souterrain pour les PMR et les besoins spéciaux (places artisans, Mobility etc.) doit inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (éventuellement vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.). Les emprises effectives des constructions souterraines doivent être optimisées et réduites au minimum nécessaire pour le fonctionnement du sous-sol.

<sup>2</sup>Les constructions souterraines doivent être conçues de façon à permettre leur accès depuis le projet de tranchée couverte sous l'avenue de la Praille. Ils doivent accueillir l'espace permettant d'assurer la logistique du bâtiment, ainsi que le ramassage de ses déchets.

<sup>3</sup>La planification des sous-sols doit intégrer les exigences constructives des abris PC afin de répondre à la norme légale avec des espaces modulaires pour l'ensemble des besoins de l'îlot.

## **Article 18 : Accessibilité du garage souterrain aux véhicules de livraison, aux taxis, aux véhicules de voirie et aux places PMR**

<sup>1</sup>Le garage souterrain doit être accessible depuis le projet de tranchée couverte sous l'avenue de la Praille pour des camions de livraison urbain de 10 mètres, les taxis (places tampons), les véhicules de voirie de ramassage des ordures ménagères ou gestionnaire déchets ainsi qu'aux places de stationnement pour personnes à mobilité réduite (PMR).

<sup>2</sup>En cas de retard de l'exécution du projet de tranchée couverte sous l'avenue de la Praille par apport à la réalisation des bâtiments du PLQ « Etoile 2 », une rampe provisoire peut être réalisée afin de relier les places PME et la zone logistique/déchets du sous-sol avec l'avenue de la Praille.

## **Article 19 : Accès des véhicules d'intervention**

<sup>1</sup>Les accès des véhicules d'intervention et de secours doivent être conformes 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 F4 05.01 ; RPSSP).

<sup>2</sup>Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

<sup>3</sup>Le plan paysager d'ensemble visé à l'article 4, alinéa 3 doit intégrer les circulations et les zones d'intervention SIS de manière coordonnée en minimisant les surfaces minérales et les contraintes pour l'arborisation. Il peut adapter les accès des véhicules d'intervention figurés sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités. Le plan paysager doit être réalisé en étroite

collaboration avec les lauréats du MEP Espaces publics Etoile de 2024 et les autorités publiques cantonales et communales chargées de la planification du périmètre de l'Etoile.

## **ENVIRONNEMENT**

### **Article 20 : Degré de sensibilité au bruit**

<sup>1</sup>Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), les degrés de sensibilité II (DS II) et III (DS III) sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités.

<sup>2</sup>Pour l'aire de localisation des constructions, la limite du DS II attribuée au terrain formant le cœur d'îlot doit être comprise comme s'alignant jusqu'à la façade des bâtiments qui le composent.

### **Article 21 : Notice d'impact sur l'environnement**

<sup>1</sup>Les autorisations définitives de construire issues du PLQ doivent faire l'objet d'une notice d'impact de 2<sup>ème</sup> étape (NIE-2), au sens des articles 17 et 18 REE. Elles doivent respecter l'entier des mesures préconisées par la NIE-1, du 10 juin 2025.

<sup>2</sup>Les coûts d'étude et de réalisation des mesures nécessaires sont à la charge des constructeurs, en principe au prorata des SBP créées.

### **Article 22 : Gestion des déchets**

<sup>1</sup>Tous les déchets urbains au sens de l'article 3 lettre a de l'ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED) (ménages, équipements publics et entreprises < 250 ETP) issus du PLQ doivent être acheminés dans l'espace de tri/collectes des déchets situé en sous-sol et relié au projet de tranchée couverte sous l'avenue de la Praille. Le dimensionnement et l'implantation définitive de cet espace doivent être précisés et coordonnés avec la Ville de Carouge avant le dépôt des demandes d'autorisation définitives.

<sup>2</sup>Toutes les manœuvres des camions de collecte des déchets doivent être garanties en sous-sol conformément aux exigences de la Ville de Carouge.

<sup>3</sup>Si l'infrastructure de collecte des déchets en sous-sol n'est pas opérationnelle au moment de l'arrivée des utilisateurs des bâtiments du PLQ, une solution validée par la Ville de Carouge devra être mise en œuvre.

<sup>4</sup>Les besoins en infrastructures de tri/collecte pour les déchets spécifiques des activités doivent être pris en compte en coordination avec la Ville de Carouge.

<sup>5</sup>Toutes les installations de gestion des déchets sont à la charge des requérants (y.c. la réalisation, le financement, l'entretien et le renouvellement).

### **Article 23 : Gestion et évacuation des eaux**

<sup>1</sup>Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 02 juin 2025.

<sup>2</sup>Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des

eaux pluviales.

<sup>3</sup>Les eaux pluviales des toitures des bâtiments dont le nombre de niveaux est inférieur ou égal à R+8 doivent être évacuées au niveau du terrain naturel et prioritairement dirigées vers le cœur d'îlot pour y être valorisées, sous réserve des dispositions de l'article 3 de l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués, du 26 août 1998 (RS 814.680 ; OSites).

<sup>4</sup>Les eaux pluviales des espaces libres et les eaux excédentaires issues de l'aire de localisation des constructions doivent prioritairement s'écouler en surface, dans des dispositifs et aménagements correspondants (fosses, noues, caniveaux etc.), au bénéfice des espaces végétalisés puis de la rivière.

<sup>5</sup>Le cahier des charges du concours des constructions visé à l'article 31 doit intégrer la valorisation de l'eau brute pour les bâtiments et les espaces libres.

## **Article 24 : Protection des sols**

<sup>1</sup>Les sols naturels reconstitués doivent comporter deux couches : une couche de terre végétale (horizon A) et une sous-couche arable (horizon B).

<sup>2</sup>Dans la mesure du possible, le sol reconstitué doit, après tassement, présenter à minima les caractéristiques suivantes :

- a) horizon A : 30 cm ;
- b) horizon B : 40 cm.

<sup>3</sup>L'épaisseur du sol peut être réduite pour la création d'aménagements particuliers tels que des milieux maigres ou secs.

<sup>4</sup>Les surfaces en pleine terre doivent être constituées de sols naturels conservés ou reconstitués.

## **Article 25 : Gestion des matériaux d'excavation**

<sup>1</sup>Les projets doivent être conçus de façon à réduire au maximum le volume d'excavation, notamment en présence de matériaux ayant une qualité géotechnique qui rend leur valorisation plus problématique, voire impossible.

<sup>2</sup>Les sous-sols doivent être implantés de préférence dans les terrains présentant des matériaux facilement valorisables.

<sup>3</sup>Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments et de l'aménagement des espaces libres doivent être valorisés autant que possible dans le périmètre du PLQ. Si aucune valorisation sur place n'est réalisable ou si cette option a été écartée au cours de l'avancement des études, les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'un rapport l'expliquant et le justifiant.

## **Article 26 : Concept énergétique territorial**

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2024-01\_V2 daté du 16 avril 2025 et validé par l'OCEN le 13 mai 2025, oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Il doit faire l'objet de mises à jour régulières prenant en compte l'évolution des projets ainsi que les orientations énergétiques choisies.

## **ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT**

### **Article 27 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement**

<sup>1</sup>Les conduites d'eau et d'énergie et les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre c LGZD figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.

<sup>2</sup>Ils sont représentés de façon schématique et sont susceptibles de subir des modifications, suppressions ou déplacements.

<sup>3</sup>Le propriétaire du bâtiment à raccorder est tenu de se renseigner sur leur position et état précis avant toute ouverture de fouille.

## **FONCIER**

### **Article 28 : Servitude de passage public à pied**

<sup>1</sup>Les passages et les cheminements piétons et cycles à l'intérieur du cœur de l'aire de localisation des constructions doivent faire l'objet de servitudes de passage public à pied qui doivent être inscrites au registre foncier au profit de la Ville de Carouge avant l'ouverture du chantier.

<sup>2</sup>La réalisation et l'entretien de ces servitudes sont à la charge des propriétaires privés et des superficiaires.

### **Article 29 : Cessions gratuites au domaine public cantonal**

<sup>1</sup>La partie des parcelles n° 3154, 3040 et 3039 constituant le futur espace rivière de la Drize doit être cédée gratuitement au domaine public cantonal.

<sup>2</sup>L'emprise des cessions gratuites au domaine public cantonal indiquée sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de l'élaboration du plan paysager d'ensemble visé à l'article 4 alinéa 3 et les cessions inscrites au registre foncier simultanément à la délivrance des autorisations de construire concernant les parcelles n° 3154, 3040 et 3039.

### **Article 30 : Cessions gratuites au domaine public communal**

<sup>1</sup>Une partie des parcelles n° 3039, 3040, 3148, 3147 et 3154 doit être cédée gratuitement au domaine public communal.

<sup>2</sup>L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal indiquée sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée et les promesses de cessions doivent être inscrites au registre foncier avant l'ouverture du chantier.

## **DISPOSITION FINALE**

### **Article 31 : Processus de mise en œuvre**

<sup>1</sup>Les constructions de l'aire de localisation des constructions doivent faire l'objet d'un concours de

réalisation SIA 142/143 pour l'ensemble de l'îlot urbain (ou procédure jugée équivalente par les autorités publiques cantonales et communales chargées de la planification du périmètre de l'Etoile). Le cahier des charges et le cahier des clauses administratives doivent respecter les prescriptions prévues par le plan N° 30129-67 et son règlement et être réalisés en collaboration avec les services compétents de la commune et du canton, lesquels doivent être intégrés dans l'ensemble de la procédure de mise en concurrence en tant que membre du jury avec droit de vote.

<sup>2</sup>La mise en œuvre des constructions doit permettre le fonctionnement effectif sans interruption des prestations du Centre intercommunal des déchets carnés (CIDEDEC) et de l'Espace de récupération (ESREC) cantonal de la Praille, même si leur relogement est déjà acté et autorisé au moment des demandes de démolition.

