

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30232

MEYRIN

LA TOUR 2



RÈGLEMENT – MARS 2025

PROCÉDURE D'OPPOSITION

TABLE DES MATIÈRES

GÉNÉRALITÉS	1
Article 1 : Champ d'application	1
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	1
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	1
ESPACES LIBRES	2
Article 4 : Mise en œuvre	2
Article 5 : Arbres et végétation.....	3
BÂTI	3
Article 6 : Destination des bâtiments	3
Article 7 : Hauteur maximale.....	3
Article 8 : Toitures	4
Article 9 : Accès aux immeubles.....	4
Article 10 : Façades	5
ACCÈS ET STATIONNEMENT	5
Article 11 : Places de stationnement	5
Article 12 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain	6
Article 13 : Accès des véhicules d'intervention.....	6
ENVIRONNEMENT	6
Article 14 : Degré de sensibilité au bruit	6
Article 15 : Étude d'impact sur l'environnement.....	7
Article 16 : Déchets et substances dangereuses	7
Article 17 : Gestion et évacuation des eaux	7
Article 18 : Concept énergétique	7
ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT	8
Article 19 : Voies de communication privées.....	8
Article 20 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	8
FONCIER	8
Article 21 : Servitudes de passage public à pied ou mixte	8
Article 22 : Cession gratuite au domaine public communal.....	8
DISPOSITIONS FINALES	9
Article 23 : Abrogation	9

GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Champ d'application

- ¹ 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 fait partie intégrante du localisé de quartier (PLQ) N° 30232-526, composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », d'un tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir et de coupes, qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.
- ² Le plan et son règlement sont accompagnés :
 - a) d'un rapport d'impact sur l'environnement 1^{ère} étape (RIE-1) N° GE02387.100, du 28 mars 2024, mis à jour le 14 janvier 2025, au sens de l'ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011 ; OEIE) et du règlement sur les évaluations environnementales, du 2 novembre 2022 (RSG K 1 70.05 ; REE) ;
 - b) d'un concept énergétique territorial (CET) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn) N° 2023-06_V2 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 18 juillet 2024 ;
 - c) d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE), daté du 24 janvier 2024.
- ³ 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.

Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

- ¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 2,58, représentant un maximum de 64'539 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) d'activités principalement médicales, paramédicales et hospitalières, dont 27'912 m² de SBP existantes et 36'627 m² à réaliser.
- ² L'indice de densité (ID) est de 2,7.

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

- ¹ Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan, selon le tableau qui y figure.
- ² 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 : Mise en œuvre

- ¹ 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.
- ² Sont considérés comme espaces libres sur socle, les surfaces non bâties en superstructure sur le socle hospitalier (au-dessus de la cote +431 mètres inclus), quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.
- ³ L'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager qui doit être établi par les propriétaires des parcelles concernées et approuvé par l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), l'office cantonal des transports (OCT), l'office cantonal de l'eau (OCEau), les Services Industriels de Genève (SIG), la police du feu, l'office de l'urbanisme (OU) et la commune de Meyrin. Le plan d'aménagement paysager doit être joint au dossier lors du dépôt de chaque demande définitive en autorisation de construire.
- ⁴ Les éléments des espaces libres se situant sur les espaces libres sur socle et sur sol naturel, notamment les places, promenades, espaces verts et la végétation à créer, sont localisés à titre indicatif sur le plan mais doivent être respectés dans leurs principes.
- ⁵ Le plan d'aménagement paysager doit définir les caractéristiques d'aménagement des espaces libres minéraux et végétaux, à savoir la végétalisation (pelouses, massifs, arbres et espace vital, noues), le mobilier urbain, les cheminements et les places de stationnement de livraison, des déposes-minutes et des deux-roues. Il doit en outre respecter les dispositions du présent règlement.
- ⁶ Un concept d'éclairage tenant compte des *Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses (OFEV, 27.10.2021)* doit accompagner le plan d'aménagement paysager.
- ⁷ Les surfaces de sol végétalisées (sol sur socle et en pleine terre), doivent représenter au minimum 50% de la surface totale des espaces libres hors gaines et édicules techniques.
- ⁸ 1'250 m² minimum doivent être en pleine terre, soit une surface d'environ 15% des sols végétalisés.
- ⁹ 1'250 m² minimum doivent avoir avec une épaisseur de minimum 1 mètre, soit une surface pour planter des arbres, des arbustes et des haies indigènes d'environ 15% des sols végétalisés.
- ¹⁰ 65% de la surface des sols végétalisés doit avoir une épaisseur de minimum 20 centimètres.
- ¹¹ Le financement des espaces libres est réglé par l'article 8 du règlement-type annexé au RGZD, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.04 ; RGZD2), à défaut d'un accord entre les différentes parties.
- ¹² Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

Article 5 : Arbres et végétation

- 1 L'arborisation du plan paysager doit développer une surface minimum de canopée de 11% de la surface du PLQ.
- 2 Au minimum deux arbres majeurs doivent être plantés (rayon de couronne d'au minimum 8 mètres de part et d'autre du tronc à 15 ans) et 25 arbres de deuxième grandeur (rayon de couronne d'au minimum 5 mètres de part et d'autre du tronc à 15 ans) et de troisième grandeur (rayon de couronne d'au minimum 3 mètres de part et d'autre du tronc à 15 ans).
- 3 Une largeur de bande herbeuse formant un ourlet extensif de minimum 2 mètres autour des sujets cités à l'alinéa 2, correspondant à leur espace vital doit, dans la mesure du possible, être préservée.
- 4 Les nouvelles haies doivent être composées d'essences indigènes.
- 5 Les arbres doivent être majoritairement indigènes et adaptés aux conditions du milieu.
- 6 Les plantations sur socle doivent disposer d'un volume minimal de 9 m³ de terre par arbre isolé et d'une épaisseur de terre de 1 mètre pour les arbres, de 50 cm de sol sur socle avec arrosage automatique pour permettre la plantation d'arbustes et de 20 centimètres pour les vivaces, les petits arbustes et les surfaces herbacées afin d'en assurer le bon fonctionnement.
- 7 Les arbres et les haies indigènes devant être plantés sur les espaces libres sur socle devront disposer d'une épaisseur de terre de minimum 1 mètre.
- 8 Les arbres pouvant être abattus doivent être déplacés ou faire l'objet d'une compensation sur site.

BÂTI

Article 6 : Destination des bâtiments

- 1 Le bâtiment B1 situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné aux activités hospitalières, médicales et paramédicales, pour 10'808 m² de SBP.
- 2 Le bâtiment B4 situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à l'appui des activités hospitalières, médicales et paramédicales, pour 1'360 m² de SBP.
- 3 Le bâtiment B3 situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné aux activités hospitalières, médicales et paramédicales, pour 24'459 m² de SBP.

Article 7 : Hauteur maximale

- 1 Les hauteurs indiquées aux alinéas 3 à 5 sont mesurées au niveau supérieur de la dalle de plancher du rez inférieur (RI), altimétrie +426 mètres, jusqu'au niveau supérieur de la dalle de couverture.
- 2 Les limites fixées sur le plan d'aménagement entre les parties de bâtiments de gabarits différents comprises à l'intérieur d'une même aire d'implantation peut être adaptée en fonction de contraintes constructives et typologiques, lors du dépôt des demandes en autorisation de construire.

- ³ La hauteur maximale du bâtiment B1 situé dans l'aire d'implantation 1 est de 30 mètres (+456 mètres) pour le niveau RI+RS+6, de 26.50 mètres (+452.5 mètres) pour le niveau RI+RS+5, de 19.50 mètres (+445.5 mètres) pour le niveau RI+RS+3, de 13 mètres (+439 mètres) pour le niveau RI+RS+1 et de 11 mètres (+437 mètres) pour le niveau RI+RS.
- ⁴ La hauteur maximale du bâtiment B4 situé dans l'aire d'implantation 2 est de 11 mètres (+437 mètres) pour le niveau RI+RS+1.
- ⁵ La hauteur maximale du bâtiment B3 situé dans l'aire d'implantation 3 est de 37.50 mètres (+463.5 mètres) pour le niveau RI+RS+8, de 34 mètres (+460 mètres) pour le niveau RI+RS+7 et de 20 mètres (+446 mètres) pour le niveau RI+RS+3, et de 5 mètres (+431 mètres) pour le niveau RI (socle seul).
- ⁶ Le nombre de niveaux maximale est indiqué sur le plan d'aménagement.
- ⁷ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques (panneaux solaires, antennes), mais doivent respecter la hauteur limite déterminée par le plafond de sécurité aérien établi par l'office fédéral de l'aviation civile (OFAC), correspondant à une altitude de +464 mètres.

Article 8 : Toitures

- ¹ Les toitures des bâtiments B1, B3 et B4 doivent être plates.
- ² Les toitures doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.
- ³ L'emprise et le traitement des installations techniques sur toiture doivent être limités au strict minimum et respecter les contraintes liées au développement d'une activité hospitalière, médicale et paramédicale afin de préserver un maximum de surface pour les installations de panneaux photovoltaïques, pour la gestion des eaux et la végétalisation.
- ⁴ Au minimum 80% (hors gaines techniques) des toitures des niveaux supérieurs des bâtiments B1 et B3 doivent être végétalisées de manière extensive avec une épaisseur de substrat comprise entre 12-30 cm et être accessibles pour la plantation et l'entretien de la végétation.
- ⁵ Les toitures des bâtiments B1 et B3 faisant l'objet d'une rétention des eaux pluviales doivent être équipées de limiteurs de débits afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux indications du SDGEE.
- ⁶ Des dispositifs favorisant la biodiversité doivent être prévus sur les toitures végétalisées avec un substrat de type naturel (graves ou mélanges graves/matériaux recyclés), des microstructures et des microreliefs pour la petite faune, sous réserve des contraintes techniques imparties.

Article 9 : Accès aux immeubles

- ¹ Les accès aux immeubles doivent être situés sur les façades tels qu'indiqués sur le plan d'aménagement. Leur emplacement précis peut être adapté lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² Chaque bâtiment doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.
- ³ Les halls d'entrée des bâtiments B1 et B3 situés au sein des aires d'implantations 1 et 3 doivent être traversants.

- ⁴ Un passage intérieur doit être garanti entre les aires d'implantation 1 et 3, notamment à travers les bâtiments B1 et B3, afin de garantir la circulation de tous les usagers y compris les personnes à mobilité réduite (PMR).

Article 10 : Façades

Les façades émergentes du socle doivent recevoir un traitement assurant une relation qualitative à l'espace public (choix des matériaux, revêtement, trame).

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 11 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

- ¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 498, dont 8 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :
- a) 363 places pour les employés des activités;
 - b) 127 places pour les patients/visiteurs des activités, réduite ;
 - c) 8 places pour les PMR.
- ² En application à l'article 5, alinéa 6 RPSFP, 10% des places de stationnement pour les voitures doivent prévoir un raccordement électrique, soit 50 places au total.

Localisation des places de stationnement voitures

- ³ Les 498 places de stationnement voitures des employés et des visiteurs doivent se situer en souterrain.
- ⁴ Les places de stationnement voitures des dépose-minute pour les patients, des déposes de taxi et de transports médicalisés doivent être situées en priorité en surface, tel qu'indiqué sur le plan d'aménagement, comme suit :
- a) une boucle de dépose côté rue Alphonse-Large ;
 - b) une boucle de dépose côté rue logistique, entre les deux bâtiments existants.
- ⁵ Une place de dépose-minute en sous-sol située à proximité des ascenseurs pourra compléter cette offre.

Nombre de places de stationnement deux roues motorisées (2RM)

- ⁶ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 90 maximum. Il se décompose comme suit :
- a) 60 places maximum pour les employés ;
 - b) 30 places maximum pour les patients et visiteurs.

Localisation des places de stationnement 2RM

- ⁷ 66 places minimum de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain. Le reste des places doit se situer en surface. Les aires d'implantation des places de stationnement 2RM correspondent aux emprises nécessaires de ces éléments telles qu'indiquées sur le plan.

Toutefois, le plan d'aménagement paysager peut les localiser à d'autres endroits.

Nombre de places de stationnement vélos

- ⁸ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 1033. Il se décompose comme suit :
- a) 727 places pour les employés ;
 - b) 306 places pour les patients et visiteurs.
- ⁹ Conformément à l'article 6, alinéa 7 RPSFP, sur ce total de 1'033 places vélos, 310 places (30%) doivent proposer un raccordement électrique et un minimum de 104 places (10%) doit être accessible pour des vélos spéciaux.

Localisation des places de stationnement vélos

- ¹⁰ Au minimum, la moitié des places de stationnement vélos, soit 517 places, doit être située sur le socle ou en surface, dans des emplacements équipés contre le vol et à proximité des entrées des bâtiments. Au moins 75% de ces places doivent être abritées, soit 388 places minimum. Le reste des places doit être situé en sous-sol dans le parking.
- ¹¹ Les aires d'implantation des places de stationnement vélos extérieures correspondent aux emprises nécessaires de ces éléments telles qu'indiquées sur le plan. Toutefois, le plan d'aménagement paysager peut les localiser à d'autres endroits.

Article 12 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

- ¹ L'aire d'implantation du socle technique (RI) et du sous-sol comprenant le garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.).
- ² En cas de réalisation du projet par étapes, la rampe d'accès au parking existante pourra être maintenue provisoirement.

Article 13 : Accès des véhicules d'intervention

- ¹ 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).
- ² Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

ENVIRONNEMENT

Article 14 : Degré de sensibilité au bruit

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 aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

Article 15 : Étude d'impact sur l'environnement

Les autorisations définitives de construire issues du PLQ doivent faire l'objet d'une EIE deuxième étape, au sens de l'article 14 REE et doivent respecter les conditions et les mesures décrites au chapitre 4.12.5 (pages 74 et ss.) et au chapitre 5 (pages 80 et ss.) du RIE 1^{ère} étape, du 28 mars 2024 et mis à jour le 14 janvier 2025. Les coûts d'étude et de réalisation des mesures nécessaires sont à la charge des constructeurs, en principe au prorata des surfaces brutes de plancher créées.

Article 16 : Déchets et substances dangereuses

Déchets de chantier

- ¹ Un plan d'élimination des déchets de chantier doit être établi et présenté lors de chaque demande en autorisation de construire.
- ² Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'ordonnance fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED).

Substances dangereuses

- ³ Conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997 (RSG K 1 70 ; LaLPE), une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses, à savoir l'amiante (pour les bâtiments construits avant 1991) et les PCB (pour les bâtiments construits entre 1955 et 1975), doit être jointe aux demandes d'autorisation de construire.

Déchets produits par les entreprises et les usagers

- ⁴ La gestion des déchets spéciaux professionnels, les déchets médicaux et les déchets urbains des entreprises sont à la charge des émetteurs de déchets.
- ⁵ Pour les nouveaux bâtiments, le projet doit inclure les équipements nécessaires au tri sélectif à la source et à la collecte des déchets. Des informations détaillées sur le type de déchets produits par les entreprises et les modalités de gestion envisagées doivent être fournies dans le cadre des demandes d'autorisation de construire.

Article 17 : Gestion et évacuation des eaux

- ¹ 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 (SDGEE) du 24 janvier 2024.
- ² Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 10 l/s/ha pour un temps de retour considéré de T = 10 ans.

Article 18 : Concept énergétique

Le CET GE02387.100, N° 2023-06_V2, mis à jour le 9 juillet 2024 et validé par l'OCEN le 18 juillet 2024, oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Il pourra 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 19 : Voies de communication privées

Constituent des voies de communication privées au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre a LGZD les emprises de terrain ne relevant pas du domaine public cantonal ou communal existant ou à créer au moyen des cessions prévues par le plan.

Article 20 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement

- ¹ 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, lettres c et d LGZD figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités, sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.
- ² Ils sont représentés de façon schématique et sont susceptibles de subir des modifications, suppressions ou déplacements.
- ³ Le propriétaire du bâtiment à raccorder est tenu de se renseigner sur leur position et état précis avant toute ouverture de fouille.

FONCIER

Article 21 : Servitudes de passage public à pied ou mixte

- ¹ Les servitudes de passage public à pied ou mixte indiquées sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités, doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune de Meyrin, au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.
- ² L'emprise définitive des servitudes doit être déterminée lors de la dépose des demandes définitives en autorisation de construire.
- ³ Sauf convention entre les maîtres d'ouvrage et la commune, la réalisation et l'entretien des servitudes de passage public sont à la charge des maîtres d'ouvrage.

Article 22 : Cession gratuite au domaine public communal

- ¹ L'emprise de la cession gratuite au domaine public communal indiquée en plan est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de requêtes en autorisation de construire. La cession gratuite au domaine public communal doit être inscrite au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.
- ² Les éléments relatifs à la réalisation des équipements et des aménagements extérieurs notamment sont à régler par voie conventionnelle entre la commune de Meyrin et le propriétaire du bien-fonds.

DISPOSITIONS FINALES

Article 23 : Abrogation

- ¹ Ce plan abroge et remplace le PLQ N° 28960-526, adopté par le Conseil d'État le 26 janvier 2000.
- ² Ce plan abroge partiellement le plan directeur de zone de développement industriel (PDZI) N° 26615-526, adopté par le Conseil d'État le 30 septembre 1981.
- ³ Ce plan abroge partiellement le PLQ N° 27799-526, adopté par le Conseil d'État le 15 décembre 1986.

