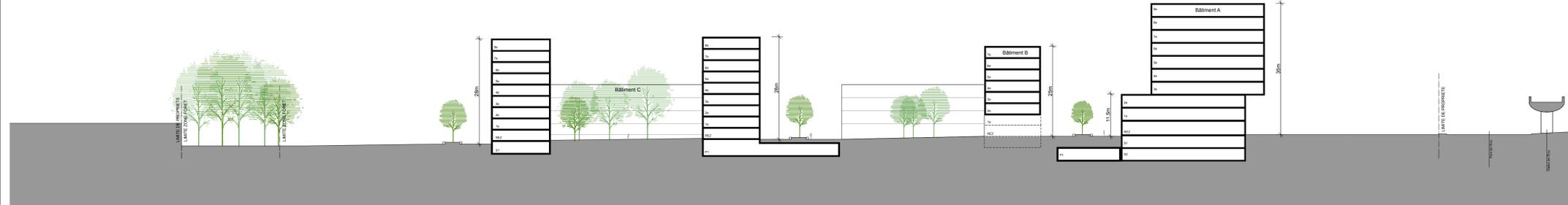
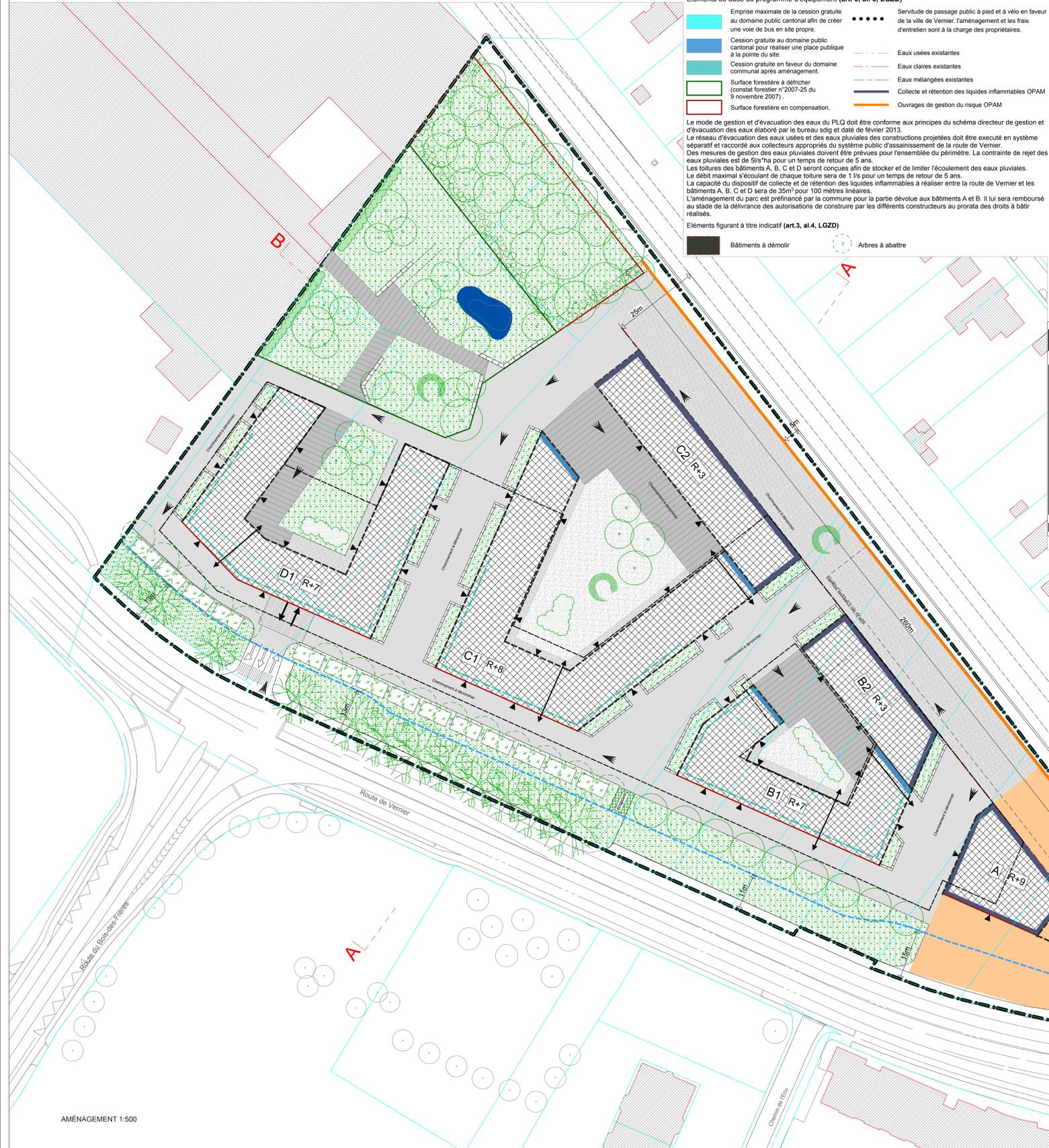


COUPE INDICATIVE A-A 1:500



COUPE INDICATIVE B-B 1:500



**Eléments de base du programme d'équipement (art. 3, al. 3, LGZD)**

- Emprise maximale de la cession gratuite au domaine public cantonal afin de créer une voie de bus en site propre.
- Cession gratuite au domaine public cantonal pour réaliser une place publique à la pointe du site.
- Cession gratuite en faveur du domaine communal après aménagement.
- Surface forestière à défricher (constat forestier n°2007-25 du 9 novembre 2007).
- Surface forestière en compensation.
- Servitude de passage public à pied et à vélo en faveur de la ville de Vernier, l'aménagement et les frais d'entretien sont à la charge des propriétaires.
- Eaux usées existantes
- Eaux claires existantes
- Eaux mélangées existantes
- Collecte et rétention des liquides inflammables OPAM
- Ouvrages de gestion du risque OPAM

**Eléments figurant à titre indicatif (art. 3, al. 4, LGZD)**

- Bâtiments à démolir
- Arbres à abattre

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 élaboré par le bureau soig et daté de février 2013. Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions projetées doit être exécuté en système séparatif et raccordé aux collecteurs appropriés du système public d'assainissement de la route de Vernier. Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 5 litres pour un temps de retour de 5 ans. Les toitures des bâtiments A, B, C et D seront conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales. Le débit maximal s'écoulant de chaque toiture sera de 1 l/s pour un temps de retour de 5 ans. La capacité du dispositif de collecte et de rétention des liquides inflammables à réaliser entre la route de Vernier et les bâtiments A, B, C et D sera de 35m<sup>3</sup> pour 100 mètres linéaires. L'aménagement du parc est préfinancé par la commune pour la partie dévolue aux bâtiments A et B. Il lui sera remboursé au stade de la délivrance des autorisations de construire par les différents constructeurs au prorata des droits à bâtir réalisés.



EQUIPEMENT 1:2000  
TABLEAU DE RÉPARTITION ET DE LOCALISATION DES DROITS À BÂTIR

N° Parcelles	Surface parcelle	Surface constructible	SBP futures	Localisation des SBP					
				Bât. A	Bât. B Lgt	Bât. B Act.	Bât. C Lgt	Bât. C Act.	Bât. D
365	2720	1593	3930						3930
366	1431	332	2066						2066
367	2386	2357	3446						1381 2055
368	921	921	1331						1331
369	318	318	460						460
551	2588	2587	3738						3738
552	1944	1943	2374						2374
1280	14117	14113	20393				19515		878
371	142	142	205						205
375	2052	2052	2965			2954			381
378	1831	1831	2646			2616			30
1281	364	364	526			526			
373	1239	1239	1790			1557	233		
374	998	998	1442			909	533		
4226	1843	1843	2663			262	2401		
2057	1953	1953	2822			2822			
379	1490	1489	2152			2152			
1119	940	940	1358			1358			
<b>Total:</b>	<b>38'968</b>	<b>36'715</b>	<b>56'307</b>	<b>6362</b>	<b>8'454</b>	<b>3'167</b>	<b>19'515</b>	<b>4'921</b>	<b>13'888</b>
			<b>IUS</b>	<b>1.44</b>					

NOTA: Une modification de la localisation des droits à bâtir peut intervenir sous réserve de l'accord de tous les propriétaires concernés et du département.



PARCELLAIRE

**LEGENDE**  
Aménagement (art. 3, al. 1, LGZD)

- Périmètre de validité du plan
- Degré de sensibilité : OPB: DS III
- Implantation des constructions projetées, y compris balcons et loggias.
- Affectation: logement. Les bâtiments A, B2 et C2 seront affectés à des activités commerciales et/ou administratives. Les rez-de-chaussée des bâtiments B1, C1 et D1 seront affectés aux locaux communs liés aux logements. Des logements au rez sont possibles pour les ailes perpendiculaires à la route de Vernier des bâtiments C1 et D1.
- Aie d'implantation des constructions en sous-sol, y compris garages.
- Distance minimale de 25 m à l'axe de la dernière voie CFF
- Emprise maximale de l'élargissement de la route de Vernier.
- Espace public stabilisé perméable côté voies CFF / Espace piétonnier minéral
- Espace de front de rue et rues transversales perméables / Espace public perméable
- Engazonnement et plantations : en pleine terre / Plantations
- Haies vives / Buissons
- Sol solidifié, pavés engazonnés / cour revêtement minéral perméable
- Bassin de rétention des eaux pluviales et d'agrément à valeur écologique
- Surface forestière en compensation
- Alignement d'arbres à planter en cas d'abattage consécutif à l'élargissement de la route / Plantation nouvelle
- Alignement des constructions projetées, côté rite de Vernier
- Façades nécessitant des mesures de protection contre le bruit
- Façades nécessitant des mesures OPAM ou mesures équivalentes, voir Notes
- Ouvrage de gestion du risque OPAM, voir Notes
- Mesures OPAM à définir dans le cadre des autorisations de construire subséquentes.
- Accès des véhicules d'intervention
- Accès indicatifs aux bâtiments
- Accès au parking souterrain
- Secteur d'accès au parking souterrain
- Passage libre à travers bâtiment
- Récotte enterrée des déchets
- Bancs, mobilier urbain
- Aire d'implantation du parc
- Alignement d'arbres à abattre seulement en cas d'élargissement de la route / Espace de jeux

Places de stationnement des voitures :  
Logements : 293 places habitantes situées au sous-sol  
Soit : 408 places au total

Places de stationnement des deux-roues :  
86 places habitantes situées au sous-sol  
72 places actives situées au sous-sol  
Soit : 158 places au total

Le nombre de places de stationnement des voitures pour les logements et les activités a été déterminé en application des ratios vides par l'art. 5 al. 1 et 2 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10, ci-après RPSFP), pour le secteur IV, à savoir, pour les habitants, 0,8 place minimum pour 100 m<sup>2</sup> de SBP et, pour les visiteurs, 0,1 place minimum pour 100 m<sup>2</sup> de SBP et pour les employés, 0,8 place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de SBP et, pour les clients, 0,2 place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de SBP. Il a ensuite été réduit pour les logements et les activités en application de l'art. 8 al. 2 du RPSFP. La dérogation se fonde sur les résultats des études de mobilité de l'image directrice de la Concorde du 13 septembre 2010 et les annexes mobilité de l'étude d'impact du 30 mai 2014 menées dans le cadre du PLQ N°29947 Etang et du PDC N°29916 Concorde situés à proximité du développement projeté de l'axe fort TC sur la route de Vernier, ainsi que sur la réalisation d'un pôle multimodal de transports prévu à la hauteur du pont de l'Écu par le Plan directeur cantonal 2030 et d'une future pénétrante cyclable comprise dans l'élargissement potentiel de la route permettant un déplacement fluide et sécurisé des cycles.

**Notes :**  
La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 56'309 m<sup>2</sup> (logements: 41'857 m<sup>2</sup>, activités: 14'452 m<sup>2</sup>), soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.44 et un indice de densité (ID) de 2.56. Les aires d'implantation des bâtiments et du garage souterrain correspondent aux emprises de ces éléments telles que fixées par le plan. De même, les secteurs d'accès au garage souterrain correspondent à leurs accès tels que fixés par le plan.  
**Feu**  
Les accès des véhicules d'intervention doivent se conformer au règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RSG F 4 05.01, RPSFP) du 25 juillet 1990. Chaque logement doit être accessible sans entrave pour les sapeurs pompiers (art. 96 RALCI). La végétation ne doit pas constituer une gêne pour l'accessibilité pompiers. Les passages libres traversant doivent faire une hauteur minimale de 4m50 afin de garantir une éventuelle accessibilité pompiers dans les cours.  
**Electricité**  
Les emplacements pour des postes de transformations des Services Industriels sont réservés. Ils doivent faire l'objet d'une étude détaillée préalablement aux autorisations de construire.  
**Paysage**  
Les aménagements paysagers figurent à titre indicatif sur ce plan. Les obligations de la charte pour l'aménagement des espaces extérieurs accompagnant ce plan localisé de quartier doivent être respectées et doivent faire l'objet d'une étude détaillée préalablement aux autorisations de construire. Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations doivent se conformer notamment aux directives de la Direction générale de l'agriculture et de la nature (DGCN). Les toitures plates doivent être végétalisées pour créer des milieux de substitution et/ou aménagées pour la production énergétique. Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés. L'abattage des arbres le long de la route de Vernier est subordonné à la réalisation de la voie de bus en site propre. Les arbres doivent être maintenus durant cette période intermédiaire. En cas d'abattage consécutif à l'élargissement du gabarit routier, un alignement de platanes doit être reconstitué en arrière de la route. La limite de la future forêt se situant à 12 m de l'axe forestière doit respecter une hauteur de classe III (arbres de 8 à 15 mètres de haut) selon le règlement des CFF I-200025 "Entretien des espaces verts: forêts, arbustes et arbres isolés". Les aménagements paysagers et le mobilier urbain prévus sur l'emprise de la future halte RER Châtelineau doivent être facilement réversibles et ne pas constituer une entrave lors du futur chantier lié à cette halte malte.  
**Energie**  
Le plan localisé de quartier comporte un concept énergétique territorial (cf. art. 11 al. 2 de la loi cantonale sur l'énergie du 18 septembre 1986 - RSG L 2.30, LEN) établi le 27 juin 2011 et validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 27 octobre 2011 (N° de validation CET 2011-31) et mis à jour le 21 décembre 2015.  
**Bruit**  
Des mesures de protection contre le bruit architecturales et/ou typologiques doivent être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan (façades situées le long de la Route de Vernier des bâtiments B1, C1 et D1), afin de respecter les exigences des articles 31 et 32 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 OPB), l'article 31, alinéa 2 OPB est réservé.  
**Risques majeurs**  
Les autorisations de construire sont subordonnées à l'établissement de la part des constructeurs, d'un plan d'évacuation et d'intervention. Les éléments suivants doivent figurer dans les projets soumis aux autorisations de construire:  
- Les bouches d'aération des systèmes de ventilation et de climatisation sont à disposer en toiture haute et le plus éloigné possible pour tous les bâtiments situés sur le site.  
- Mesures de sécurité liées à l'Ordonnance sur les accidents majeurs du 27 février 1991 (RS 814.012, OPAM)  
\* Pour les bâtiments A, B2 et C2 les règles suivantes sont applicables pour les façades (étages et rez-de-chaussées) le long des voies ferrées aussi longtemps qu'une couverture des voies ferrées n'est pas assurée:  
- Réalisation d'un mur et/ou d'une butte de protection contre les effets de fessence ou du propane, d'une hauteur de 8 mètres depuis le niveau des voies de transit des marchandises dangereuses.  
- Mise en place de mesures techniques permettant de garantir l'étanchéité des façades et la résistance au feu et aux explosions, tels que l'absence d'ouvrants et de balcons. Ces principes sont à appliquer également pour les façades perpendiculaires aux bâtiments B2 et C2 sur une longueur d'au moins 16m. Le bâtiment A est entièrement étanche avec une perméabilité admise du rez pour des petits commerces. Les pignons des logements orientés côté voies CFF doivent faire l'objet de mesures OPAM à définir dans le cadre des autorisations de construire subséquentes.  
\* L'ensemble des bâtiments (façades et vitrages) sont résistants aux sollicitations thermiques et à la surpression. Les valeurs de résistance sont définies au stade des autorisations de construire.  
- Les autorisations de construire portant sur l'immeuble D1 seront subordonnées à l'établissement, par les constructeurs, d'un plan d'évacuation et d'intervention, ainsi qu'à la réalisation de mesures constructives et organisationnelles, conformément au plan de prévention des accidents majeurs dans le secteur hydrocarbures à Vernier, adopté le 5 mars 2003 par le Conseil d'Etat.  
**Gestion des matériaux d'excavation**  
Un plan de gestion des déchets d'exploitation doit être établi et présenté lors de la première demande en autorisation de construire. 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 - OLEDD). Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments doivent être valorisés dans le périmètre du projet conformément aux prescriptions de la charte.  
**Carrefours**  
Le carrefour prévu pour l'entrée / sortie du PLQ 29947 sur la route de Vernier (carrefour 98) sera progressivement adapté dans le cadre des besoins relatifs aux transports collectifs (TC) et à la fluidité du trafic sur la route de Vernier, cela pouvant conduire à la suppression de certains mouvements suite à la réalisation des axes forts TC Genève-Vernier-Salgin et Zülp-Aéroport. Un carrefour de rebranchement sur la route du Bois-des-Frères à la hauteur du chemin de l'Écu doit être réalisé pour absorber les futurs flux des quartiers en développement dont le PLQ Voies CFF.  
La future desserte TC doit être mise en relation avec la place publique.  
Le secteur d'accès motorisé au site et au parking souterrain, fera l'objet d'une vigilance accrue à toutes les phases du projet, afin d'assurer une gestion harmonieuse des flux piétonnier et motorisés.

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**  
Office de l'urbanisme  
Direction du développement urbain

**Vernier**  
Feuille Cadastre N° : 16  
Parcelles N° : 365, 366, 367, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 378, 379, 551, 552, 1119, 1281, 1287, 4226.

**Plan localisé de quartier**  
Situé entre la route de Vernier et les voies CFF

Ce PLQ est accompagné d'une charte pour l'aménagement des espaces extérieurs et d'un plan des aménagements paysagers (PAP) qui complètent les dispositions du règlement type défini selon l'article 3 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 16 décembre 1978 (RSG L 1.35.01, RSGZD) et font partie intégrante du PLQ.

Adopté par le Conseil d'Etat le: 20 mars 2019  
Vota : Timbres

Adopté par le Grand Conseil le: Loi N° :

Echelle	1 / 500	Date	06.04.2011	Code GREC	
Modifications				43 - 00 - 080	VRN
Index				540	
Objets					
01	Modif. après enquête technique	20.06.2011	CH		
02	Modif. majeures et dessin	04.10.2012	CH		
03	Route de Vernier, mesures OPAM	17.10.2014	AP		
04	Modif. légères et dessin	23.11.2015	FA		
05	Synthèse enquête technique	12.02.2016	FA		
06	Modif. suite préavis CA	26.12.2016	FA		
07	Modif. mesures OPAM	25.02.2017	FA		
08	Ajout légères OPAM (g. déchets)	20.09.2017	FA		

Archives Interne

CDU

**29847**

7 1 1 . 5

AMÉNAGEMENT 1:500