

VILLE DE GENÈVE

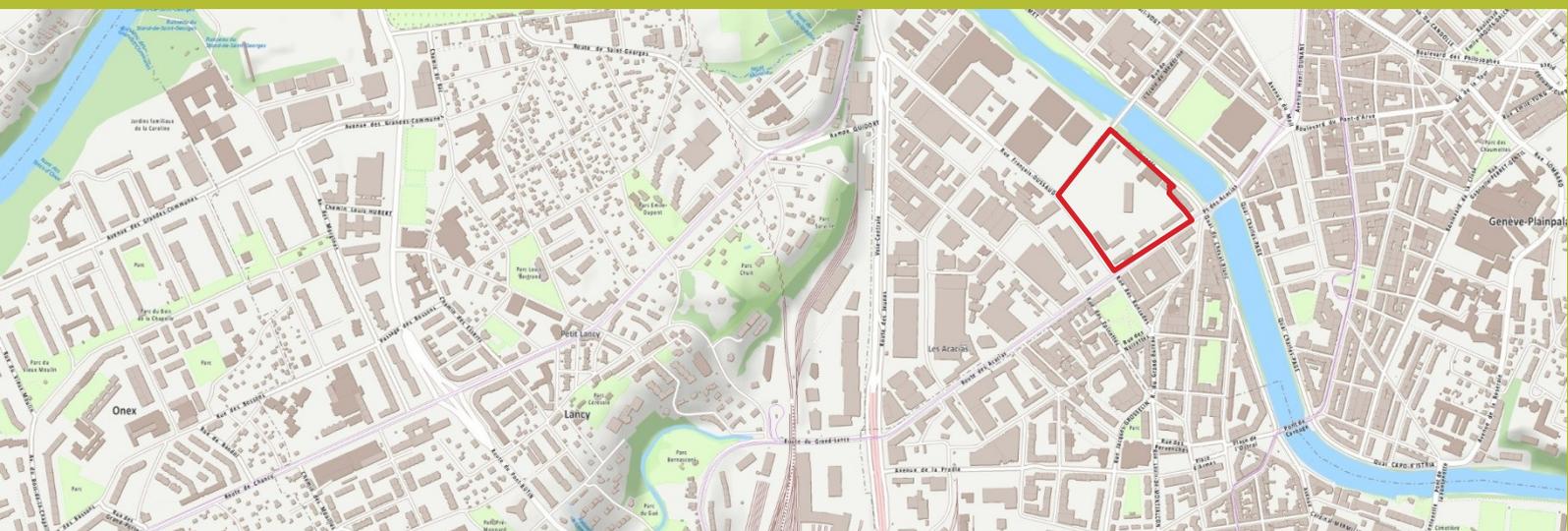
Mai 2017

Règlement

Plan localisé de quartier n° 29'989 - 276

PLQ PAV Les Vernets

Adopté par le Conseil d'Etat le 6 septembre 2017



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

Table des matières

Généralités	5
Article 1 : Champ d'application	5
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol	5
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	6
Espaces extérieurs	7
Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs.....	7
Article 5 : Rue	7
Article 6 : Espace majoritairement minéral	7
Article 7 : Espace majoritairement végétal	8
Article 8 : Cœurs des aires des localisations des constructions A et B	8
Article 9 : Végétation et/ou arbre à planter	8
Bâti	8
Section 1 : Aire de localisation des constructions projetées	8
Article 9 : Aires de localisation des constructions projetées.....	8
Article 10 : Hauteur maximum.....	9
Article 11 : Toitures	10
Article 12 : Hauteur d'étage	10
Article 13 : Passages	10
Article 14 : Rez-de-chaussée	10
Section 2 : Aire de localisation des constructions E, F, G	11
Article 15 : Aire de localisation des constructions existantes.....	11
Accès et stationnement.....	11
Article 16 : Places de stationnement véhicules motorisés	11
Article 17 : Places de stationnement vélos.....	12
Article 18 : Aire d'implantation du garage souterrain	13
Article 19 : Accès contrôlé	13

Environnement et protection contre les accidents majeurs..... 13

Article 20 : Degré de sensibilité au bruit 13

Article 21 : Gestion des déchets..... 14

Article 22 : Gestion des eaux 14

Foncier 14

Article 23 : Servitude de passage public 14

Article 24 : Servitude à usage public 14

Article 25 : Cession gratuite au domaine public communal 15

Article 28: Cession gratuite pour un équipement public 15

Article 27 : Désaffectation du domaine public communal 15

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 complète le plan localisé de quartier (PLQ) n° 29'989 – 276, composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.

² L'article 3 de la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier "Praille – Acacias – Vernets" (PAV) concernant les PLQ PAV, est applicable aux terrains compris dans son périmètre incorporé en zone de développement 3, dans le secteur G Acacias – Bord de l'Arve, dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, ainsi qu'équipements publics, universitaires et hautes écoles, selon l'article 4, alinéa 7, lettre b de cette loi.

³ Le plan et son règlement font l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) 1^{ère} étape, au sens de l'article 10a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; LPE) et sont accompagnés d'un rapport d'impact sur l'environnement 1^{ère} étape (RIE-1) au sens de l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011 ; OEIE) et du règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 11 avril 2001 (RSG K 1 70.05 ; ROEIE).

⁴ Le plan et son règlement sont accompagnés 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° 2016-14, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 24 novembre 2016, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

⁵ 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 2,96, représentant un maximum de 170'589 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- 142'386 m² de SBP de logements, dont 12'386 m² de surfaces existantes et 130'000 m² de surfaces nouvelles;
- 28'203 m² de SBP d'activités, dont 1'803 m² de surfaces existantes et 26'400 m² de surfaces nouvelles ;
- 4'400 m² de surfaces d'équipements publics, dont 1'100 m² de surfaces

existantes et 3'300 m2 de surfaces nouvelles. Ces surfaces ne sont cependant pas comprises dans le calcul des indices.

² L'indice de densité (ID) est de 5,56.

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

RÉPARTITION DES DROITS À BÂTIR					LOCALISATION DES DROITS À BÂTIR						
N° PARCELLE	SURFACE	SBP FUTURES	SBP EXISTANTES	SBP À RÉALISER	A	B	C	D	E	F	G
1453	1 614	4 773		4 773				4 773			
2552	153	452		452				452			
2553	312	923		923				923			
2812	3 270	9 670	5 733	3 937				3 937		5 733	
4084	2 841	8 401	5 018	3 383				3 383	5 018		
4085	46 482	137 457		137 457	56 150	53 250	22 000	6 057			
4088	3 014	8 913	3 438	5 475				5 475			3 438
TOTAL	57 686	170 589	14 189	156 400	56 150	53 250	22 000	25 000	5 018	5 733	3 438

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 extérieurs

Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs

¹ Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif. Ils doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble intégrant notamment la végétation, les ecopoints, les places vélos et les emplacements de livraison et établi dans le cadre d'un projet ultérieur. Ce plan doit être joint au dépôt de la première demande d'autorisation de construire.

² L'arborisation le long des voiries doit être coordonnée avec les projets d'aménagement attenants du domaine public.

³ L'aménagement de l'espace majoritairement minéral situé au nord-est du périmètre, depuis le pied des façades des bâtiments situés dans les aires de localisation B et D doit être coordonné avec l'aménagement de la voie verte d'agglomération.

⁴ Le nombre et la localisation des arbres peuvent être adaptés dans le cadre de l'établissement du plan paysager d'ensemble qui doit être joint au dépôt de la première demande d'autorisation de construire.

Article 5 : Rue

L'espace rue est un espace extérieur public destiné aux déplacements des piétons, dont l'aménagement doit être coordonné avec les projets des voiries.

Article 6 : Espace extérieur majoritairement minéral

¹ L'espace extérieur majoritairement minéral tel qu'indiqué sur le plan correspond à l'ensemble des espaces extérieurs à vocation publique, hors rue (art. 5), espace majoritairement végétal (art. 7) et cœurs des aires de localisation des constructions (art. 8).

² L'espace extérieur majoritairement minéral doit être accessible à tous et son aménagement doit respecter une cohérence d'ensemble.

³ Un ratio minimum de 20% de surfaces perméables ou semi-perméables doit être assuré sur l'ensemble.

⁴ Une épaisseur de substrat de 1 m doit être garantie pour les arbres de haute-tige.

⁵ Une hauteur minimum de 50 cm d'espace aménageable sur la protection de l'étanchéité doit être respectée pour les parties qui ne nécessitent pas de plantations.

Article 7: Espace extérieur majoritairement végétal

Les espaces privés attenants aux immeubles doivent être majoritairement végétalisés et plantés. Des bandes carrossables peuvent être réalisées pour permettre l'accessibilité SIS.

Article 8: Cœur des aires de localisation des constructions A et B

¹ Le cœur des aires de localisation des constructions (cœur d'îlots) A et B doit être constitutif d'un espace collectif de plain-pied à l'usage des habitants des bâtiments à ériger dans les aires de localisation des constructions A et B. Il doit permettre l'accessibilité piétonne et cycliste aux entrées d'immeubles. En fonction de la localisation de la crèche, il accueille les espaces extérieurs nécessaires.

² Cet espace doit être majoritairement végétal et planté.

³ Il peut comporter des constructions sur la totalité du sous-sol, pour autant qu'une surface plantée sur dalle avec au moins 1 m de terre sur minimum 45% du cœur soit garantie.

Bâti

Section 1 : Aires de localisation des constructions A, B, C et D

Article 9 : Aire de localisation des constructions projetées

¹ Le périmètre du PLQ comprend des aires de localisation des constructions, selon la définition de l'article 3 de la loi 10788, dont les affectations sont les suivantes :

AIRE DE LOCALISATION	LOGEMENT	ACTIVITÉ	TOTAL SBP
A	54 100	2 050	56 150
B	51 400	1 850	53 250
C	0	22 000	22 000
D	24 500	500	25 000
TOTAL	130 000	26 400	156 400

² Les 26'400 m2 dévolus à des activités doivent comporter 11'000 m2 dévolus au secteur secondaire, pour des entreprises sans nuisances ou moyennement

gênantes.

³ Les 11'000 m² dévolus au secteur secondaire visés au précédent alinéa peuvent au besoin être réalisés sur des terrains sis hors du périmètre du plan, mais dans le périmètre du grand projet PAV, moyennant la production de garanties, sous la forme d'engagements ou de conventions que ces surfaces y seront effectivement compensées. Ces garanties doivent, en ce cas, figurer en tant que conditions des autorisations de construire à délivrer.

⁴ Les activités projetées dans les bâtiments à construire dans les aires de localisation des constructions A, B et D doivent en principe être localisées dans les rez-de-chaussée.

⁵ Les 3'300 m² de surfaces d'équipements publics peuvent être réparties indifféremment dans les aires de localisation des constructions A, B, C ou D, en principe au rez-de-chaussée.

⁶ La crèche et l'espace à vocation socioculturelle ne peuvent pas se situer dans des locaux donnant sur les rues François-Dussaud et Hans-Wilsdorf.

Article 10 : Hauteur maximum

¹ Les bâtiments à réaliser dans les aires de localisation des constructions A et B ont un gabarit maximum de R+9, pour une hauteur maximum de 33 mètres.

² Le bâtiment à réaliser dans l'aire de localisation des constructions C a un gabarit :

- aire C' : maximum de R+3, pour une hauteur maximum de 16 mètres ;
- aire C'' : maximum de R+9, pour une hauteur maximum de 33 mètres ;
- aire C''' : maximum de R+15, pour une hauteur maximum de 51 mètres.

³ Le bâtiment à réaliser dans l'aire de localisation des constructions D a un gabarit maximum de R+26, pour une hauteur maximum de 86 mètres.

⁴ Les hauteurs évoquées aux alinéas 1 à 3 se mesurent au niveau supérieur de la dalle de couverture selon les critères fixés par l'article 35 LCI.

⁵ Les aires de localisation des constructions comprennent l'ensemble des constructions, y compris les saillies. Seules des marquises peuvent exceptionnellement être autorisées à l'extérieur de ces aires.

⁶ Les rez-de-chaussée des bâtiments situés dans les aires de localisation des constructions A et B ne doivent pas dépasser l'alignement des façades des étages supérieurs.

⁷ Dans les aires de localisation des constructions, les emprises de constructions souterraines ne doivent pas déborder de l'emprise hors-sol des bâtiments, à l'exception des conditions prévues à l'article 18 du présent règlement.

⁸ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations

techniques.

Article 11 : Toitures

¹ Les toitures peuvent être accessibles et aménagées en terrasse.

² Les toitures doivent être végétalisées au minimum à 50% et doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Article 12 : Hauteur d'étage

¹ La hauteur d'étage des rez-de-chaussée, mesurée sur le niveau supérieur brut de la dalle sur rez, doit être au minimum de 4 mètres.

² Dans l'aire de localisation des constructions C, la hauteur d'étage peut être adaptée en fonction des typologies d'activités, les hauteurs maximales visées à l'article 10, alinéa 2 devant être respectées.

Article 13 : Passages

¹ Dans chacune des aires de localisation des constructions A et B, cinq passages au minimum - deux passages principaux et trois secondaires - doivent être obligatoirement réalisés afin de garantir l'accessibilité piétonne et cycle aux entrées d'immeubles et l'accès aux véhicules d'intervention. Des passages supplémentaires peuvent être ajoutés.

² Tous les passages doivent avoir une hauteur libre équivalente à deux hauteurs d'étage et une largeur minimum de 3,5 mètres, à l'exception des passages principaux qui doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres. Les passages principaux doivent se faire face et doivent être alignés dans la continuité des cheminements.

³ La position des passages principaux est fixe. La position des passages secondaires peut être ajustée en fonction des projets architecturaux et doit être répartie équitablement entre les façades.

Article 14 : Rez-de-chaussée

¹ Les rez-de-chaussée peuvent comprendre des activités, des équipements publics ou des locaux communs, les logements étant proscrits.

² Tous les locaux doivent être accessibles de plain-pied.

Section 2 : Aires de localisation des constructions E, F et G

Article 15 : Aire de localisation des constructions existantes

¹ Le périmètre du PLQ comprend des aires de localisation des constructions E, F et G, comprenant chacune un bâtiment existant et dont les affectations sont les suivantes :

Aire de localisation	LOGEMENT	ACTIVITÉ	TOTAL SBP
E	3'766	1'252	5'018
F	5'182	551	5'733
G	3'438	0	3'438
TOTAL	12'386	1'803	14'189

² L'aire de localisation des constructions G comprend par ailleurs 1'100 m² d'équipements publics existants.

³ Les bâtiments existants dans les aires de localisation des constructions E, F et G peuvent être démolis et reconstruits dans l'aire correspondante, leur gabarit et leur affectation devant rester inchangés.

Accès et stationnement

Article 16 : Places de stationnement véhicules motorisés

a) Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre potentiel de places de stationnement des voitures pour les nouvelles surfaces brutes de plancher est de 630 places. Il se décompose comme suit :

- 500 places pour les habitants des logements ;
- 60 places pour les visiteurs des logements ;
- 57 places pour les employés des activités, commerces et équipements publics ;
- 13 places pour les visiteurs des commerces.

² Le nombre potentiel de places de stationnement des voitures liés aux besoins connexes (en priorité compensation de places supprimées à proximité du secteur, besoins du quartier Acacias) est de 463 places.

³ Le nombre final de places de stationnement des voitures après mutualisation entre les différents usagers est de 930 places. Dans le cas où la conception des parkings permet une mutualisation plus importante, ce nombre peut être réduit à 880 places.

⁴ Les autorisations de construire doivent fixer les conditions d'attribution des abonnements ou accès.

b) Localisation des places de stationnement voitures

⁵ Les places de stationnement des voitures se situent exclusivement en sous-sol.

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

⁶ Le nombre de places de stationnement 2RM pour les besoins des nouvelles surfaces brutes de plancher est de 259. Il se décompose comme suit :

- 110 places pour les logements ;
- 149 places pour les activités, commerces et équipements publics.

d) Localisation des places de stationnement 2RM

⁷ Les places de stationnement 2RM se situent en souterrain.

Article 17 : Places de stationnement vélos

a) Nombre de places de stationnement vélos

¹ Le nombre total de places de stationnement vélos pour les besoins des nouvelles surfaces brutes de plancher est de 2'249. Il se décompose comme suit :

- 2'100 places pour les logements traditionnels et étudiants ;
- 149 places pour les activités, commerces et équipements publics.

² 751 places doivent être prévues pour anticiper les besoins futurs, soit un total à terme de 3'000 places de stationnement à destination des vélos.

³ Les 3'000 places sont réparties de la manière suivante :

- 2'700 places (soit 90%) à destination des habitants et des employés ;
- 300 places (soit 10%) à destination des visiteurs et clients.

b) Localisation des places de stationnement vélos

⁴ Les 300 places visiteurs et clients doivent être réalisées dans l'espace extérieur majoritairement minéral et réparties de manière homogène à proximité des accès aux logements, activités, équipements publics et commerces. Elles doivent être réalisées en une seule fois en même temps que les aménagements extérieurs.

⁵ Les 2'700 places habitants et employés sont localisées de la manière suivante :

- 1'200 places en sous-sol ;
- 550 places dans les rez-de-chaussée ;
- 350 places dans les cœurs des aires de localisation des constructions A et B ou à l'arrière du bâtiment ou des bâtiments à réaliser dans l'aire de localisation des constructions A ou éventuellement dans les rez-de-chaussée ;
- les autorisations de construire doivent réserver un ou plusieurs espace(s) destiné(s) à la réalisation ultérieure de 600 places vélos, qui doivent répondre aux mêmes exigences en matière de confort, de proximité des accès piétons et de sécurité que les places réalisées au premier horizon.

⁶ Les places doivent être réparties équitablement à proximité des cages d'immeuble, des activités, des équipements publics et des commerces.

Article 18 : Aire d'implantation du garage souterrain

¹ Un parking souterrain centralisé est prévu pour le stationnement privé et public.

² L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (garages, vélos, caves, technique, stockage, abris pc, buanderies etc.). Les emprises effectives des constructions souterraines doivent être optimisées et réduites au minimum nécessaire pour le fonctionnement du sous-sol. Elles doivent être conçues de façon à minimiser les produits de matériaux d'excavation mis en décharge. Elles doivent être coordonnées avec le projet des aménagements extérieurs, notamment concernant les conditions de plantations d'arbres de haute-tige. Elles doivent être compatibles avec le développement des réseaux énergétiques.

⁴ Une liaison souterraine d'une largeur maximale de 10 m peut être réalisée :

- entre les bâtiments à ériger dans les aires de localisation des constructions B et C ;
- entre les bâtiments à ériger dans les aires de localisation des constructions B et D.

Ces liaisons doivent être coordonnées avec les plantations en surface.

Article 19 : Accès contrôlé

¹ Aucun véhicule motorisé ne peut stationner sur les espaces extérieurs excepté les véhicules de livraison, d'intervention et de levée des déchets.

² L'emplacement des places de livraison doit être déterminé lors des requêtes en autorisation de construire. Elles doivent être situées hors couronnes des arbres.

Environnement et protection contre les accidents majeurs

Article 20 : Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), il est attribué le degré de sensibilité II (DS II) et le degré de sensibilité III (DS III) aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.

² Des mesures de protection contre le bruit devront être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.

Article 21 : Gestion des déchets

¹ Les déchets issus des ménages doivent être récoltés dans des installations enterrées permettant le tri sélectif. Ces installations doivent être réalisées dans le périmètre du PLQ, sur fond privé dans la mesure du possible, simultanément à la construction des bâtiments. Leur nombre et leur emplacement doivent être déterminés au plus tard lors de la première demande d'autorisation de construire.

² Les déchets issus des commerces et activités doivent être récoltés dans une installation spécifique permettant le tri sélectif. Cette installation doit être réalisée dans le périmètre du PLQ, sur fond privé dans la mesure du possible, simultanément à la construction des bâtiments. Une seule installation commune doit être réalisée pour tout le périmètre, dans la mesure du possible. Les requérants doivent présenter leur concept de gestion des déchets et l'emplacement de l'installation au plus tard lors de la première demande d'autorisation de construire.

³ L'ensemble de ces installations doit respecter le "cahier des charges pour la construction des écopoints" de la Ville de Genève. Elles doivent être conçues de manière à ce que les manœuvres nécessitées par leur utilisation soient réduites.

⁴ Toutes les installations de gestion des déchets sont à la charge des requérants.

Article 22 : Gestion des eaux

Le système de gestion et d'évacuation des eaux de l'ensemble des constructions du PLQ doit être conforme au schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, établi par le bureau CSD Ingénieurs SA, daté du 2 novembre 2016.

Foncier

Article 23 : Servitude de passage public

La réalisation et l'entretien sont à la charge des superficiaires concernés.

Article 24 : Servitude à usage public

L'espace extérieur majoritairement minéral situé entre les aires de localisation des constructions A et B, au-dessus du parking souterrain doit faire l'objet d'une servitude d'usage public au profit de la Ville de Genève. L'entretien de la surface est à la charge de la Ville de Genève.

Article 25 : Cession gratuite au domaine public communal

¹ L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de requêtes en autorisation de construire.

² La cession doit être effectuée après la réalisation des aménagements par les constructeurs.

Article 26 : Cession gratuite pour un équipement public

6'850 m² de terrain doivent faire l'objet d'une cession gratuite à la Ville de Genève afin de réaliser un groupe scolaire.

Article 27 : Désaffectation du domaine public communal

Une partie de la parcelle n° 3709 comprise dans l'aire de localisation des constructions C doit être désaffectée du domaine public communal au plus tard lors de l'autorisation de construire les bâtiments prévus dans cette aire de localisation des constructions.

