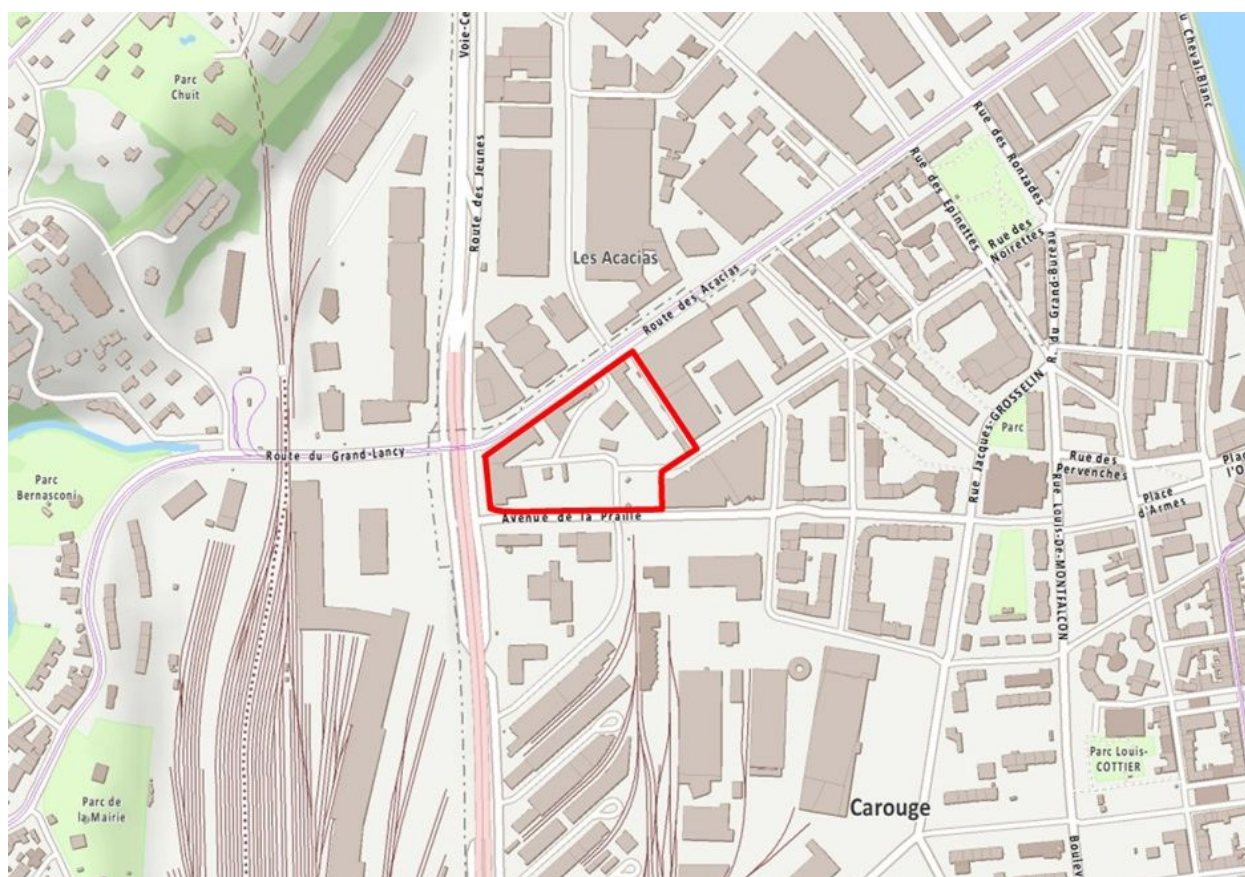


# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30044

COMMUNE DE CAROUGE

PRAILLE ACACIAS VERNETS

« ÉTOILE 1 »



RÈGLEMENT – AOÛT 2019

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 6 NOVEMBRE 2019



# TABLE DES MATIÈRES

<b>Généralités</b> .....	<b>3</b>
Article 1 : Champ d'application .....	3
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	3
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir .....	4
<b>Espaces extérieurs</b> .....	<b>5</b>
Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs .....	5
Article 5 : Végétation à sauvegarder.....	5
Article 6 : Espace extérieur majoritairement minéral .....	5
Article 7 : Espace de la remise à ciel ouvert de la Drize .....	6
Article 8 : Cœur des aires de localisation des constructions A et B .....	7
<b>Bâti</b> .....	<b>8</b>
Article 9 : Aire de localisation des constructions .....	8
Article 10 : Hauteur maximum .....	8
Article 11 : Hauteur d'étage .....	8
Article 12 : Toitures .....	9
Article 13 : Passages .....	9
Article 14 : Rez-de-chaussée.....	9
Article 15 : Front d'implantation .....	10
<b>Accès et stationnement</b> .....	<b>11</b>
Article 16 : Places de stationnement véhicules motorisés.....	11
Article 17 : Places de stationnement vélos .....	11
Article 18 : Aire d'implantation du garage souterrain.....	12
Article 19 : Accessibilité du garage souterrain aux livraisons, taxis et 2RM.....	12
Article 20 : Accès des véhicules d'intervention.....	12
Article 21 : Voie de communication privée.....	12
<b>Environnement</b> .....	<b>13</b>
Article 22 : Degré de sensibilité au bruit .....	13
Article 23 : Etude d'impact de l'environnement.....	13

Article 24 : Gestion des déchets .....	13
Article 25 : Gestion des eaux.....	14
Article 26 : Protection des sols .....	14
Article 27 : Gestion des matériaux d'excavation.....	14
<b>Foncier.....</b>	<b>15</b>
Article 28 : Servitude de passage et d'usage public.....	15
Article 29 : Servitude de passage public pour véhicules motorisés .....	15
Article 30 : Servitude à usage public .....	15
Article 31 : Cessions gratuites au domaine public communal et cantonal .....	15
Article 32 : Désaffectation du domaine public communal.....	16
Article 33 : Désaffectation du domaine public cantonal.....	16
Article 34 : Pilotage et prise en charge financière des opérations .....	16
<b>Dispositions finales.....</b>	<b>16</b>
Article 35 : Abrogation.....	16

# Généralités

## Article 1 : Champ d'application

<sup>1</sup>Le présent règlement vaut règlement de quartier. Il complète le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30044-63, 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 12052 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 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, selon l'article 4, alinéa 1, lettre b de cette loi.

<sup>3</sup>Le plan et son règlement font l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) 1<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> 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).

<sup>4</sup>Le plan et son règlement sont accompagnés d'un concept énergétique territorial (CET N° 2017-11) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn), validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 21 juin 2017, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux daté du 20 août 2018.

<sup>5</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.

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

<sup>1</sup>L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 4.85, représentant un maximum de 125'501 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- 51'701 m<sup>2</sup> de SBP de logements,
- 73'800 m<sup>2</sup> de SBP d'activités ;

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

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	Potentiel de SBP	SBP existant	SBP à réaliser	A	B
2017	2204	10683	0	10683	10683	
2018	225	1091	0	1091	1091	
1584	2899	14051	0	14051	14051	
2436	1775	8603	0	8603		8603
2437	1142	5535	0	5535		5535
1811	2202	10673	0	10673	10673	
1500	1321	6403	0	6403	6403	
3139	174	843	0	843	843	
3049	1047	5075	0	5075	5075	
884	400	1939	0	1939	1939	
1255	306	1483	0	1483	1483	
1195	260	1260	0	1260	1260	
3047	596	2889	0	2889		2889
3048	581	2816	0	2816		2816
878	776	3761	0	3761		3761
2667	6644	32203	0	32203		32203
2438 (part.)	1822	8831	0	8831	5500	3331
2409 (part.)	846	4100	0	4100		4100
774 (part.)	139	674	0	674		674
777 (part.)	534	2588	0	2588		2588
<b>TOTAL</b>	<b>25893</b>	<b>125501</b>	<b>0</b>	<b>125501</b>	<b>59001</b>	<b>66500</b>

<sup>1</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.

<sup>2</sup>A l'intérieur de chaque 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.

# Espaces extérieurs

## Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs

<sup>1</sup>Les aménagements extérieurs représentés sur le plan sont dessinés à titre indicatif. Ils doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble distinct par entité d'espace extérieur : l'espace extérieur majoritairement minéral autour des aires de localisation des constructions A et B, l'espace extérieur majoritairement minéral de la rue Pictet-Thellusson, l'espace extérieur majoritairement minéral sur la parcelle n° 2438 et chaque cœur des aires de localisation des constructions A et B. Ces plans paysagers d'ensemble doivent être réalisés de manière coordonnée avec le projet paysager adjacent ou l'aménagement du domaine public attenant. Ces plans paysagers d'ensemble doivent être soumis aux préavis préalables de la Ville de Carouge, de l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) et de l'Office cantonal des transports (OCT). Ils doivent intégrer notamment la végétation et les connexions biologiques recherchées (cours d'eau et végétalisation des espaces), l'arborisation le long des voiries (nombre et localisation des arbres), les écopoints, les places de stationnement pour les différents modes de déplacement et les emplacements de livraison. Les demandes d'autorisation de construire relatives aux futurs bâtiments des aires de localisation des constructions A et B doivent être accompagnées du plan paysager de l'entité adjacente.

<sup>2</sup>L'aménagement de l'espace extérieur majoritairement minéral situé de part et d'autre du parcours de la Drize jusqu'au pied des façades des bâtiments situés dans les aires de localisation des constructions A et B doit être coordonné avec l'aménagement de la remise à ciel ouvert de la Drize.

<sup>3</sup>Le nombre et la localisation des arbres à planter peuvent être adaptés dans le cadre de l'établissement des plans paysagers d'ensemble tout en respectant les recommandations relatives à la végétation figurant dans les fiches C1 à C4 du PDQ PAV comprenant également dans la mesure du possible des arbres majeurs dans les cœurs d'îlot et le long de la Drize.

<sup>4</sup>Les projets de plantation doivent être soumis au service du paysage et des forêts (SPF) de l'OCAN et aux services de la Ville de Carouge. Des conventions entre privés, Canton et Ville de Carouge concernant l'entretien des plantations doivent être signées au moment du dépôt des demandes définitives d'autorisation de construire.

## Article 5 : Végétation à sauvegarder

La végétation à sauvegarder doit faire l'objet de mesures de protection conformément aux directives du SPF. Ces mesures doivent être soumises à ce service dans le cadre des demandes d'autorisation de construire concernées.

## Article 6 : Espace extérieur majoritairement minéral

<sup>1</sup>L'espace extérieur majoritairement minéral doit être principalement dédié aux mobilités douces. La circulation des véhicules est autorisée uniquement sur la rue des Noirettes, dans son nouveau tracé, qui traverse le périmètre du PLQ. Des circulations sont possibles hors voirie routière, entre l'accès au parking souterrain et l'avenue de la Praille pour les services d'urgence et pour l'accès aux éventuelles places de livraisons qui pourraient y être réalisées ultérieurement.

<sup>2</sup>L'espace extérieur majoritairement minéral doit être accessible à tous. Son aménagement doit être coordonné avec les entités publiques concernées (canton et commun).

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

- des espaces de plantation suffisants en pleine terre pour les arbres de premières grandeurs (en lien notamment avec les hauteurs des constructions et les alignements souhaités) ;
- des espaces suffisants pour l'aménagement des fosses de plantation.

<sup>4</sup>Les arbres de haute-tige doivent être plantés en pleine terre chaque fois que le sous-sol est libre de construction, notamment dans le cœur d'îlot A. Dans le cas contraire, une épaisseur de 1.2 mètres de substrat au minimum doit être garantie selon les exigences indiquées dans la directive concernant la plantation et l'entretien des arbres de l'OCAN.

<sup>5</sup>Une hauteur minimum de 50 cm d'espace aménageable sur la protection de l'étanchéité doit être respectée pour les nouvelles installations souterraines qui ne nécessitent pas de plantations.

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

<sup>1</sup>Les aménagements relatifs à la remise à ciel ouvert de la Drize, avec son lit majeur, doivent être conçus en assurant prioritairement les fonctions hydrauliques. Les aménagements doivent être conçus et réalisés en harmonisant judicieusement les fonctions hydrauliques et biologiques (corridor biologique Arve-Drize-Aire) ainsi que les fonctions de mobilité et d'usages recherchés, tant sociaux que récréatifs.

<sup>2</sup>Au sein de cet espace, le gabarit hydraulique défini dans l'étude de faisabilité de 2016 (CERA-GREN-Hydrogéo) et précisé dans l'étude d'avant-projet sur le tronçon Etoile de 2017, doit être préservé en priorité, face aux autres usages.

<sup>3</sup>Les aménagements et le gabarit définitif de l'espace de la remise à ciel ouvert de la Drize, notamment l'emprise au sol et l'altimétrie, doivent être validés au préalable par l'OCAN et l'office cantonal de l'eau (OCEau).

<sup>4</sup>Les surfaces dédiées à la remise à ciel ouvert de la Drize doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble coordonné avec le projet de la remise à ciel ouvert de la Drize à l'échelle du périmètre Praille-Acacias-Vernets. Ce plan d'ensemble doit être joint au dépôt de la première demande d'autorisation de construire. Au minimum trois passages doivent traverser l'espace de la remise à ciel ouvert de la Drize. Leur emprise définitive doit être coordonnée avec le plan d'ensemble des circulations des SIS. L'élaboration du plan d'ensemble doit être coordonnée au préalable avec l'OCAN et l'OCEau.

<sup>5</sup>L'élaboration du plan d'ensemble de la remise à ciel ouvert de la Drize doit être accompagnée par une structure de pilotage réunissant Canton, Commune et privés, sous pilotage cantonal. Cette structure de pilotage doit veiller à une planification coordonnée des différents chantiers et des mesures de mise en œuvre des aménagements extérieurs et des travaux en sous-sol d'entités publiques ou privées (en particulier parking, réseaux, CAD). Cette coordination doit notamment permettre aux entités publiques de mener les études indispensables pour le fonctionnement des opérations et leur intégration dans un contexte plus large ainsi que de solliciter les crédits d'études et co-financements nécessaires.

<sup>6</sup>Afin de garantir une évolution optimale des milieux naturels créés, la réalisation des différentes étapes de la remise à ciel ouvert de la Drize doit tenir compte du phasage des travaux de construction aux alentours.



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

<sup>1</sup>Les aires de localisation des constructions A et B comportent un cœur (cœur d'îlot) qui doit constituer un espace collectif de plain-pied destiné prioritairement aux usagers des bâtiments qui le bordent, ainsi qu'au public. 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.

<sup>2</sup>La réalisation et l'entretien des aménagements des cœurs d'îlot est à la charge des propriétaires privés et des superficiaires.

<sup>3</sup>Le cœur de l'aire de localisation des constructions A doit être majoritairement végétal et planté en coordination avec l'aménagement du jardin de la maison Baron maintenue en raison de son intérêt historique, existant sur la parcelle n° 1584. Le plan paysager d'ensemble y relatif décrit à l'article 4, alinéa 1 du présent règlement doit être joint par le requérant au dépôt de la première demande d'autorisation de construire. Le jardin de la maison Baron doit faire l'objet de protections particulières contre les empiètements des travaux de construction des bâtiments de l'aire de localisation des constructions A, notamment afin d'en garder toutes les qualités pédologiques pour les futures plantations.

<sup>4</sup>Le cœur de l'aire de localisation des constructions B doit être majoritairement végétal et planté avec différentes strates de végétaux. Il peut comporter des constructions sur la totalité du sous-sol, pour autant qu'une surface plantée sur dalle avec au moins 1.2 mètres de terre sur minimum 60% du cœur d'îlot soit garantie. Trois arbres de première grandeur au minimum et différentes strates de végétaux doivent être plantés dans le cœur d'îlot B.

# Bâti

## Article 9 : Aire de localisation des constructions

<sup>1</sup>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	41'401	17'600	59'001
B	10'300	56'200	66'500
<b>TOTAL</b>	<b>51'701</b>	<b>73'800</b>	<b>125'501</b>

<sup>2</sup>4'500 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces d'équipements publics peuvent être réparties indifféremment dans l'aire de localisation des constructions A, en principe au rez-de-chaussée.

<sup>3</sup>Les aires de localisation des constructions comprennent l'ensemble des constructions. Seules des marquises et balcons pour les bâtiments dont la hauteur maximum prévue est de 30 mètres peuvent exceptionnellement être autorisés à l'extérieur de ces aires côté cœur d'îlots.

<sup>4</sup>Dans l'aire de localisation des constructions A, les emprises des constructions souterraines ne doivent pas déborder de l'emprise hors-sol des bâtiments à l'intérieur du cœur d'îlot, à l'exception d'éventuelles sorties de secours et rampes d'accès pour vélos.

<sup>5</sup>Dans l'aire de localisation des constructions B, les emprises des constructions souterraines peuvent déborder de l'emprise hors-sol des bâtiments à l'intérieur du cœur d'îlot, selon les conditions prévues à l'article 8, alinéa 4, du présent règlement.

## Article 10 : Hauteur maximum

<sup>1</sup>Les bâtiments à réaliser dans les aires de localisation des constructions A et B doivent avoir un nombre de niveaux maximum de R+8, pour une hauteur maximum de 30 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

<sup>2</sup>Le bâtiment à réaliser dans l'angle nord-est de l'aire de localisation des constructions A doit avoir un nombre de niveaux maximum de R+28, pour une hauteur maximum de 90 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TN.

<sup>3</sup>Le bâtiment à réaliser dans l'angle nord-est de l'aire de localisation des constructions B doit avoir un nombre de niveau maximum de R+24, pour une hauteur maximum de 90 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TN.

<sup>4</sup>Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

## Article 11 : Hauteur d'étage

<sup>1</sup>Dans les aires de localisation des constructions A et B, la hauteur d'étage peut être adaptée en fonction des typologies d'activités, le nombre de niveaux maximum et la hauteur maximum

visés à l'article 10, alinéas 1 à 3, devant être respectés.

<sup>2</sup>La hauteur d'étage des arcades aux rez-de-chaussée doit offrir au minimum 4,5 mètres de vide de passage.

#### Article 12 : Toitures

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

<sup>2</sup>Les toitures doivent être végétalisées au minimum à 50% avec un mélange grainier de Genève 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 A, trois passages au minimum doivent être réalisés afin de garantir l'accessibilité piétonne et cyclable à la maison Baron maintenue en raison de son intérêt historique sur la parcelle n° 1584 et aux entrées d'immeubles, ainsi que l'accès aux véhicules d'intervention. Des passages supplémentaires peuvent être ajoutés.

<sup>2</sup>Dans l'aire de localisation des constructions B, deux passages au minimum doivent être réalisés afin de garantir l'accessibilité piétonne aux entrées d'immeubles et cyclable aux stationnements vélos ainsi que l'accès aux véhicules d'intervention. Des passages supplémentaires peuvent être ajoutés.

<sup>3</sup>Tous les passages doivent avoir une hauteur libre minimum de 4,5 mètres et une largeur minimum de 5 mètres, à l'exception des passages supplémentaires qui doivent avoir une largeur minimum de 3,5 mètres. Des césures entre bâtiments sur toute leur hauteur ne sont pas permises.

<sup>4</sup>La position des passages sous les immeubles est fixe. La position des passages supplémentaires peut être ajustée en fonction des projets architecturaux. Les différents passages aux travers des cœurs d'îlot peuvent être adaptés en fonction de l'aménagement des cœurs d'îlot.

<sup>5</sup>Une passerelle de liaison entre l'aire de localisation des constructions B et le bâtiment existant situé sur les parcelles N° 777, 774 et 2409 peut être réalisée. Elle doit respecter un passage libre de façade à façade d'une hauteur minimale de 4,5 mètres.

#### Article 14 : Rez-de-chaussée

<sup>1</sup>Les rez-de-chaussée doivent être principalement affectés à des activités commerciales, à des équipements publics ou des activités ouvertes au public, les logements étant proscrits.

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

<sup>3</sup>Les rez-de-chaussée, à l'exception de ceux donnant sur la rue Pictet-Thellusson doivent respecter un retrait de 2.8 mètres minimum par rapport à l'alignement des façades des étages supérieurs du côté extérieur de l'aire de localisation des constructions.

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

## Article 15 : Front d'implantation

<sup>1</sup>Les bâtiments de chaque aire de localisation des constructions doivent être alignés sur les fronts d'implantation indiqués dans le plan d'aménagement.

<sup>2</sup>La corniche des bâtiments dont la hauteur maximum est de 30 mètres doit former une ligne horizontale continue et alignée sur les fronts d'implantation indiqués dans le plan d'aménagement.

<sup>3</sup>Les bâtiments dont la hauteur maximum est de 90 mètres ne peuvent être détachés de ceux dont la hauteur maximum est de 30 mètres, de sorte à former un îlot urbain fermé et continu.

# Accès et stationnement

Article 16 : Places de stationnement véhicules motorisés

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

<sup>1</sup>Le nombre total de places de stationnement des voitures est de 411 places. Il se décompose comme suit :

- 216 places pour les habitants des logements ;
- 195 places pour les employés des activités, commerces et équipements publics, dont 1 place existante pour la maison Baron située dans l'aire de localisation des constructions A ;
- 0 places pour les clients des commerces et pour les visiteurs des logements.

<sup>2</sup>Au stade des demandes d'autorisation de construire, le nombre de 216 places de stationnement voitures destinées aux habitants des logements doit être réduit du nombre correspondant de places pouvant être mises à disposition dans le parking existant de l'Etoile.

<sup>3</sup>Les autorisations de construire doivent fixer les conditions d'attribution des abonnements ou accès.

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

<sup>4</sup>Les places de stationnement voitures doivent se situer en sous-sol.

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

<sup>5</sup>Le nombre de places de stationnement 2RM est de 436. Il se décompose comme suit :

- 44 places pour les logements ;
- 392 places pour les activités, commerces et équipements publics.

<sup>6</sup>Les 436 places sont réparties de la manière suivante :

- 392 places (soit 90%) à destination des habitants et des employés ;
- 44 places (soit 10%) à destination des visiteurs et clients.

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

<sup>7</sup>90% maximum des places de stationnement 2RM doivent se situer en sous-sol. 10% minimum des places de stationnement 2RM doivent se situer en surface. Les places 2RM doivent être accessibles directement depuis les chaussées.

Article 17 : Places de stationnement vélos

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

<sup>1</sup>Le nombre total de places de stationnement vélos est de 1'168. Il se décompose comme suit :

- 776 places pour les logements ;
- 392 places pour les activités, commerces et équipements publics.

<sup>2</sup>Les 1'168 places sont réparties de la manière suivante :

- 1'051 places (soit 90%) à destination des habitants et des employés ;
- 117 places (soit 10%) à destination des visiteurs et clients.

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

<sup>3</sup>Les 117 places visiteurs et clients doivent être réalisées dans les aires d'implantation de stationnement vélos prévues dans l'espace extérieur majoritairement minéral et réparties de manière homogène à proximité des accès aux logements, activités, équipements publics et commerces. Les parkings peuvent être réalisés par étapes. Ils doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble concernant leur fonctionnement et leur accessibilité intégrant l'emprise de la

rivière et les étapes y relatives.

<sup>4</sup>Les 1'051 places habitants et employés doivent être localisées de la manière suivante :

- 701 places en sous-sol ;
- 175 places dans les rez-de-chaussée ;
- 175 places dans les aires d'implantation de stationnement vélos prévues dans les cœurs des aires de localisation des constructions A et B ou dans les rez-de-chaussée.

<sup>5</sup>Les places doivent être équipées contre le vol et couvertes. Elles 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

<sup>1</sup>L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (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 matériaux d'excavation mis en décharge. Elles doivent être compatibles avec le développement des réseaux énergétiques. Elles doivent être coordonnées avec le projet des aménagements extérieurs, notamment concernant les conditions de plantation d'arbres de haute-tige et le projet de remise à ciel ouvert de la Drize. L'emprise au sol et l'altimétrie des constructions souterraines sous le lit de la Drize doivent être validées au préalable par l'OCCAN et l'OCCeau.

<sup>2</sup>Le garage souterrain doit être conçu de façon à permettre une connexion future en souterrain vers la rue Antoine-Jolivet.

#### Article 19 : Accessibilité du garage souterrain aux livraisons, taxis et 2RM

Le garage souterrain doit être accessible pour des camionnettes de livraison de 3,5 tonnes minimum, des taxis et les deux roues motorisées.

#### Article 20 : 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.

#### Article 21 : Voie de communication privée

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.

# Environnement

## Article 22 : 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), 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.

<sup>2</sup>Des mesures de protection contre le bruit 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 dans l'aire de localisation des constructions A donnant sur la route des Acacias), afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32, alinéas 1 et 3 OPB.

## Article 23 : Etude d'impact de l'environnement

Les autorisations définitives de construire issues du PLQ doivent faire l'objet d'une EIE deuxième étape, au sens de l'article 5, alinéa 3 ROEIE. Les constructeurs des immeubles compris dans le périmètre sont tenus de respecter les recommandations des chapitres 4 à 9 du rapport sur l'étude d'impact sur l'environnement 1ère étape, du 29 août 2018, et de participer aux coûts d'étude et de réalisation des mesures préconisées en principe au prorata des surfaces brutes de plancher créées.

## Article 24 : Gestion des déchets

<sup>1</sup>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, simultanément à la construction des bâtiments. Elles doivent se trouver sur fond privé dans la mesure du possible, mais avec un accès depuis le domaine public. Leur nombre et leur emplacement doivent être déterminés au plus tard lors de la première demande d'autorisation de construire. Le dimensionnement des écopoints doit être précisé et coordonné avec la Ville de Carouge avant le dépôt des demandes d'autorisation définitives.

<sup>2</sup>Les déchets issus des commerces, activités et équipements publics doivent être récoltés dans une installation spécifique permettant le tri sélectif. Cette installation doit être réalisée dans le périmètre du PLQ, simultanément à la construction des bâtiments. Une seule installation commune doit être réalisée pour tout le périmètre, dans la mesure du possible. Elle doit se trouver sur fond privé dans la mesure du possible, mais avec un accès au public. Le dimensionnement de l'installation doit être précisé et coordonné avec la Ville de Carouge avant le dépôt des demandes définitives d'autorisation de construire. 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.

<sup>3</sup>Selon les activités réalisées dans les aires de localisation des constructions, l'élaboration et l'emplacement des écopoints doit également tenir compte des déchets d'entreprises. Les solutions de gestion définitives pour l'ensemble des déchets doivent être coordonnées avec les services compétents de la commune de Carouge lors du dépôt des premières autorisations de construire.

<sup>4</sup>Le cahier des charges pour la construction de l'ensemble de ces installations, notamment le long de la rue des Noirettes et de l'avenue de la Praille, doit être coordonné avec les services compétents de la Ville de Carouge. Ces installations doivent être conçues de manière à ce

que les manœuvres nécessitées par leur utilisation soient réduites et n'entravent pas le trafic pendant la levée des déchets par des camions de 32 tonnes avec 4 essieux.

<sup>5</sup>Toutes les installations de gestion des déchets sont à la charge des requérants.

#### Article 25 : Gestion des eaux

Le mode 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 Prona SA, daté du 16 octobre 2017.

#### Article 26 : 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 les caractéristiques suivantes :

- horizon A 30 cm ;
- 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.

#### Article 27 : 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 sur les secteurs présentant des matériaux facilement valorisables.

<sup>3</sup>Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments du PLQ doivent être autant que possible valorisés intégralement dans le périmètre du PLQ.

<sup>4</sup>Si aucune valorisation sur place n'est réalisable ou si cette option a été écartée au cours de l'avancement des études, les demandes en autorisation de construire doivent être accompagnées d'un rapport l'expliquant et le justifiant.



# Foncier

## Article 28 : Servitude de passage public à pied et à vélo

<sup>1</sup>Les passages publics sous immeuble vers les cœurs des aires de localisation des constructions A et B et à travers ces cœurs doivent faire l'objet de servitudes de passage public à pied et à vélo. La réalisation et l'entretien de ces servitudes sont à la charge des propriétaires ou superficiaires concernés.

<sup>2</sup>Le cheminement piétons et cycles traversant le périmètre à l'est doit faire l'objet d'une servitude de passage public à pied et à vélo. Le projet d'aménagement du dossier de la demande d'autorisation de construire est à coordonner avec l'Etat de Genève et la Ville de Carouge. La réalisation du cheminement et l'entretien de la servitude sont à la charge du propriétaire. Le nettoyage du cheminement, qui doit faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et la Ville de Carouge, est à établir au plus tard lors du dépôt du dossier de la demande d'autorisation de construire.

## Article 29 : Servitude de passage public pour véhicules motorisés

La partie de la parcelle n° 2438 sise à l'intérieur du périmètre du PLQ qui constitue la nouvelle voie de communication/accès doit faire l'objet d'une servitude de passage public pour véhicules motorisés en faveur de la Ville de Carouge. La réalisation de la voie de communication et l'entretien de la servitude de passage public sont à la charge du propriétaire. Une convention de nettoyage doit être établie entre le propriétaire et la Ville de Carouge au plus tard lors du dépôt de la première demande d'autorisation de construire les bâtiments de l'aire de localisation des constructions B.

## Article 30 : Servitude à usage public

<sup>1</sup>L'entier de la partie de la parcelle n° 2438 comprise à l'intérieur du périmètre du PLQ, y compris la nouvelle voie de circulation/accès, doit faire l'objet d'une servitude à usage public au profit de la Ville de Carouge.

<sup>2</sup>La réalisation et l'entretien de la servitude à usage public sont à la charge du propriétaire. Une convention de nettoyage doit être établie entre le propriétaire et la Ville de Carouge au plus tard lors du dépôt des demandes d'autorisation de construire pour les modifications d'aménagement de l'espace public sur la parcelle n°2438, lesquelles sont à la charge du propriétaire.

## Article 31 : Cessions gratuites au domaine public communal et cantonal

Les emprises des cessions gratuites au domaine public communal et cantonal indiquées dans le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités sont des emprises maximales. Les emprises définitives et les conventions d'entretien, incluant la description technique de la maintenance, la répartition des responsabilités d'entretien des éventuelles servitudes superposées du sous-sol ainsi que l'estimation et la répartition des coûts d'entretien annuel doivent être déterminées lors de la dépose des dossiers de demandes d'autorisation de construire.

#### Article 32 : Désaffectation du domaine public communal

La partie des parcelles n° 2825, 3135 et 2861 comprise dans l'aire de localisation des constructions B et le cœur d'îlot B doit être désaffectée du domaine public communal au plus tard lors de la délivrance de l'autorisation de construire des bâtiments prévus dans cette aire de localisation des constructions.

#### Article 33 : Désaffectation du domaine public cantonal

La partie de la parcelle n° 3136 comprise dans l'aire de localisation des constructions A et le cœur d'îlot A doit être désaffectée du domaine public cantonal au plus tard lors de la délivrance de l'autorisation de construire des bâtiments prévus dans cette aire de localisation des constructions.

#### Article 34 : Pilotage et prise en charge financière des opérations

Le pilotage de la réalisation des aménagements extérieurs ainsi que leurs coûts de construction sont à la charge des propriétaires des parcelles et/ou des futurs propriétaires des droits distincts permanents (DDP) dont la répartition doit faire l'objet d'une convention.

## **Dispositions finales**

#### Article 35 : Abrogation

Ce plan modifie et abroge pour partie le PLQ N° 28580-63, adopté par le Conseil d'Etat le 12 avril 1995.

