

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER VALANT PLAN DE SITE N° 30064

VERSOIX
ILET JEAN-QUERRET



RÈGLEMENT – JUIN 2022

Adopté par le Conseil d'Etat le 30 novembre 2022

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	2
Espaces libres	3
Article 4 : Mise en œuvre.....	3
Article 5 : Espaces majoritairement minéraux	3
Article 6 : Espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle.....	4
Article 7 : Arbres et arbustes à planter	4
Article 8 : Éclairage.....	4
Article 9 : Clôtures	4
Bâti	5
Article 10 : Destination des bâtiments	5
Article 11 : Hauteur maximale.....	6
Article 12 : Rez-de-chaussée.....	7
Article 13 : Front d'implantation	7
Article 14 : Typologies	7
Article 15 : Toitures.....	7
Article 16 : Accès aux immeubles.....	8
Article 17 : Façades	8
Article 18 : Règles de distances et vues droites.....	8
Mesures de protection du patrimoine	8
Article 19 : But général	8
Article 20 : Principes architecturaux et urbanistiques.....	8
Article 21 : Bâtiments maintenus	9
Article 22 : Végétation et espaces libres	9
Accès et stationnement	10
Article 23 : Places de stationnement	10
Article 24 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain	11
Article 25 : Accès des véhicules d'intervention.....	11
Environnement	11
Article 26 : Degrés de sensibilité au bruit	11
Article 27 : Protection contre les accidents majeurs.....	12

Article 28 :	Déchets et substances dangereuses	12
Article 29 :	Gestion et évacuation des eaux	12
Article 30 :	Dangers naturels	13
Article 31 :	Protection des sols	13
Article 32 :	Concept énergétique	14
Article 33 :	Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets	14
Éléments de base du programme d'équipement		14
Article 34 :	Voies de communication privées.....	14
Article 35 :	Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	14
Foncier.....		14
Article 36 :	Servitudes de passage public à pied.....	14
Article 37 :	Servitudes d'usage public.....	15
Article 38 :	Cession gratuite au domaine public communal.....	15
Article 39 :	Servitude de passage privé en sous-sol pour véhicules et piétons	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) et règlement de plan de site au sens de l'article 38 alinéa 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (RSG L 4 04 ; LPMNS). Il complète le plan localisé de quartier valant plan de site (PLQ valant PS) N° 30064, composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », d'un volet « éléments patrimoniaux », d'un schéma 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 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° 2018-18-V3 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 1^{er} juin 2021.
- 3 Le plan et son règlement sont accompagnés d'un plan des aménagements extérieurs qui contient des éléments d'aménagements et paysagers impératifs pour les futurs constructeurs et d'une charte des aménagements extérieurs qui contient des recommandations de mise en œuvre des éléments d'aménagement et paysagers.
- 4 Ce plan vaut plan d'alignement au sens de l'article 11 de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (RSG L 1.10 ; LRoutes).
- 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) moyen est de 1.16 représentant un maximum de 9'930 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :
 - 8'643 m² de SBP logement, dont 1'746 m² de SBP existantes et 6'897 m² de SBP nouvelles ;
 - 1'287 m² de SBP d'activités, dont 277 m² de SBP existantes et 1'010 m² de SBP nouvelles.
- 2 270 m² de surfaces de plancher (SP) sont dévolues à de l'équipement public.
- 3 L'indice de densité (ID) est de 1,33.

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.

Répartition des droits à bâtir					
Parcelle N°	Surface cadastrée	Surface constructible	SBP future	SBP existante	SBP à réaliser
4326	161	161	192	192	0
5608	113	113	339	339	0
5609	45	45	105	105	0
5611	30	30	60	60	0
DP 6273	1206	0	0	0	0
TOTAL	1555	349	696	696	0

IUS = 1,99

Répartition des droits à bâtir						Localisation des droits à bâtir												
Parcelle N°	Surface cadastrée	Surface constructible	SBP future	SBP existante	SBP à réaliser	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H	Bâtiment I	Bâtiment J	Bâtiment K	Bâtiment L	Totaux
605	150	150	170	130	40	40												40
2030	213	213	241	0	241					220	21							241
2193	232	232	262	0	262											262		262
2847	384	384	434	0	434						375					59		434
3755	18	18	20	0	20											20		20
4224	185	185	209	155	54						54							54
4226	552	552	624	0	624										624			624
4324	614	614	694	0	694			694										694
4325	642	642	725	0	725			56			246	423						725
4327	37	37	42	0	42			42										42
5352	1093	1093	1235	0	1235	44	274		792	125								1235
5353	244	244	276	0	276			125			151							276
5610	656	656	741	294	447									400			47	447
5964	744	744	841	212	629		629											629
5965	703	703	794	132	662		662											662
6926	468	468	529	278	251										251			251
6927	410	410	463	0	463										463			463
7010	296	296	334	0	334							224	110					334
7011	192	192	217	0	217	172											45	217
7012	112	112	127	111	16	16												16
7013	22	22	20	20	5	5												5
607 (dép.)	209	209	236	0	236									113	123			236
TOTAL	8176	8176	9234	1332	7907	277	1565	917	792	345	847	423	224	623	1461	341	92	7907

IUS = 1,13

² Le bâtiment n° 555 situé sur la parcelle n° 5965 est identifié comme pouvant être démolé par le plan d'aménagement du PLQ valant PS. En cas de démolition de ce bâtiment, les 14 m² de droits à bâtir équivalents à la surface de ce bâtiment pourront être réalisés dans le bâtiment A projeté dans l'aire d'implantation 1. Ils viendront s'ajouter aux 272 m² localisés dans le bâtiment A sis dans l'aire d'implantation 1.

³ La parcelle n° 607 est une dépendance qui donne des droits à bâtir aux parcelles principales selon la répartition suivante :

- 1/4 pour la parcelle N° 5608, soit 59 m² ;
- 1/4 pour la parcelle N° 5609, soit 59 m² ;
- 1/4 pour la parcelle N° 5610, soit 59 m² ;
- 1/4 pour la parcelle N° 5611, soit 59 m².

⁴ 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 valant PS, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.
- 2 Les espaces libres privés ou publics sont définis et localisés par le plan d'aménagement ainsi que par le plan des aménagements extérieurs et illustrés dans la charte des aménagements extérieurs du PLQ valant PS, notamment les places, cheminements modes doux, espaces verts, places de jeux, végétation à créer, matérialité des sols, équipements à aménager, éléments à préserver.
- 3 Les éléments fixés dans le plan des aménagements extérieurs sont des éléments impératifs qui doivent être respectés pour les futures demandes définitive en autorisation de construire. Les éléments figurant dans la charte des aménagements extérieurs sont des recommandations pour la mise en œuvre des éléments d'aménagements et paysagers.
- 4 Le plan et la charte des aménagements extérieurs doivent servir de documents de référence lors de l'examen de toute demande définitive en autorisation de construire.
- 5 Les espaces libres doivent respecter les prescriptions contenues dans la Norme SIA 500 Constructions sans obstacle, édition 2009 (SN 521 500).
- 6 La végétation, y compris en toiture, doit être indigène, adaptée à la station et d'écotype Genève.
- 7 Les plantations et l'aménagement des espaces libres sur fonds privés sont à la charge des requérants. Il en est de même de leur entretien, sous réserve des dispositions des articles 37 et 38 du présent règlement.
- 8 L'aménagement des espaces libres doit être conçu et réalisé en étroite collaboration avec les autorités communales et cantonales.
- 9 Les espaces libres de chaque demande définitive en autorisation de construire doivent être réalisés au plus tard un an après la livraison des premiers logements de chaque autorisation définitive de construire. La totalité des espaces libres du PLQ valant PS doivent avoir été réalisés lors de la livraison des derniers logements.
- 10 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, ce financement doit s'opérer au prorata des SBP attribuées aux parcelles concernées.

Article 5 : Espaces majoritairement minéraux

- 1 Les espaces majoritairement minéraux doivent être accessibles au public et non clôturés.
- 2 L'aménagement des espaces majoritairement minéraux doit être réalisé conformément au plan des aménagements extérieurs du PLQ valant PS.
- 3 Le revêtement des espaces majoritairement minéraux doit être réalisé conformément à la matérialité des sols définie dans le plan des aménagements extérieurs. Leur coloris doit avoir un albédo élevé.

Article 6 : Espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle

- 1 La perméabilité des espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle est définie dans le plan des aménagements extérieurs. Les revêtements imperméables doivent être limités au strict nécessaire.
- 2 Les espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle doivent comporter des aménagements propices à la constitution d'un réseau écologique et favorables à la biodiversité, tels que des bandes fleuries, haies vives, potagers, bandes rudérales, noues paysagères, bassins d'eau.
- 3 Les espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle formant des espaces libres privés doivent être clôturés par des haies vives.

Article 7 : Arbres et arbustes à planter

- 1 Dix arbres doivent être plantés en pleine terre et un arbre sur dalle. Leur plantation et leur entretien doivent se conformer à la Directive concernant les plantations compensatoires de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) de juillet 2018.
- 2 Les quatre arbres à planter respectivement au sud du bâtiment G, à l'est du bâtiment B et au sud-est du bâtiment C doivent être taillés à une hauteur maximale de 6 mètres afin de garantir l'accès aux zones de travail SIS. Les sept autres arbres à planter dans le périmètre du PLQ valant PS doivent avoir une hauteur à l'âge adulte d'au moins 9 mètres.

Article 8 : Éclairage

- 1 Les émissions lumineuses doivent être limitées et doivent respecter les recommandations de l'Office fédéral de l'environnement (intensité lumineuse, qualité de la lumière, temporalité).
- 2 L'éclairage doit être réalisé à travers un éclairage ponctuel sur les venelles du cœur d'îlet (bas, avec détection de présence et à intégrer si possible dans les murets) et un éclairage linéaire sur les placettes (encastré dans le sol ou dans le mobilier).

Article 9 : Clôtures

- 1 Les clôtures et les éléments des espaces libres doivent permettre le passage de la petite et moyenne faune.
- 2 Les clôtures doivent être de faible hauteur et non opaques.
- 3 Les clôtures sont interdites pour les jardins des rez-de-chaussée des bâtiments situés le long du chemin Huber-Saladin.

BÂTI

Article 10 : Destination des bâtiments

- 1 Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à du logement pour 277 m2 de SBP.
- 2 Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 300 m2 de SBP et à du logement dans les étages pour 1'265 m2 de SBP.
- 3 Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement pour 917 m2 de SBP.
- 4 Aire d'implantation 4 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à du logement pour 792 m2 de SBP.
- 5 Aire d'implantation 5 : le bâtiment E situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à du logement pour 345 m2 de SBP.
- 6 Aire d'implantation 6 : le bâtiment F situé au sein de l'aire d'implantation 6 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 210 m2 de SBP et à du logement dans les étages pour 637 m2 de SBP.
- 7 Aire d'implantation 7 : le bâtiment G situé au sein de l'aire d'implantation 7 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 130 m2 de SBP et à du logement dans les étages pour 293 m2 de SBP.
- 8 Aire d'implantation 8 : le bâtiment H situé au sein de l'aire d'implantation 8 est destiné à du logement pour 224 m2 de SBP.
- 9 Aire d'implantation 9 : le bâtiment I situé au sein de l'aire d'implantation 9 est destiné à du logement pour 623 m2 de SBP.
- 10 Aire d'implantation 10 : le bâtiment J situé au sein de l'aire d'implantation 10 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 270m2 de SBP et à du logement dans les étages pour 1'191 m2 de SBP.
- 11 Aire d'implantation 11 : le bâtiment K situé au sein de l'aire d'implantation 11 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 100 m2 de SBP et à du logement dans les étages pour 241 m2 de SBP.
- 12 Aire d'implantation 12 : le bâtiment L situé au sein de l'aire d'implantation 12 est destiné à du logement pour 92 m2 de SBP.
- 13 Le bâtiment n° 127 situé sur la parcelle n° 2847 est destiné à 270 m2 de SP d'équipement public.
- 14 Les bâtiments maintenus dans leur gabarit, leur implantation et leur destination et les bâtiments maintenus conservent leur destination.
- 15 Des balcons, loggias, coursives et autres dispositifs architecturaux de prolongement ou distribution des logements doivent être construits sur les façades. Ils ne peuvent être situés à l'extérieur des aires d'implantation qu'aux conditions définies par l'article 25, alinéa 1, lettre d, du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978 (RSG L 5 05.01 ; RCI).

Terrains soumis au degré de sensibilité (DS) II

- ¹⁶ Les bâtiments B et J situés sur des terrains soumis au DS II peuvent accueillir exclusivement des activités non gênantes en rez-de-chaussée, qui doivent être en relation fonctionnelle avec l'habitation, telles que des épiceries, restaurants sans animation musicale, terrasses ouvertes en journée, commerces de service, cabinets médicaux, écoles, maisons de quartier.

Terrains soumis au DS III

- ¹⁷ Les bâtiments B, F, G, K, les bâtiments maintenus dans leur gabarit, leur implantation et leur destination et les bâtiments maintenus le long de la route de Suisse sis sur des terrains soumis au DS III peuvent accueillir exclusivement des activités moyennement gênantes en rez-de-chaussée tels que des grands magasins, restaurants avec animation musicale, terrasses, espaces culturels et festifs, espaces dévolus à la pratique du sport en salle ou à l'extérieur.

Article 11 : Hauteur maximale

- ¹ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 1 est de 10 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain fini (TF).
- ² La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 2 est de 16 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ³ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 3 est de 13 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, sans l'attique, depuis le TF.
- ⁴ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 4 est de 13 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, sans l'attique, depuis le TF.
- ⁵ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 5 est de 10 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ⁶ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 6 est de 13 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ⁷ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 7 est de 10 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ⁸ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 8 est de 7 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ⁹ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 9 est de 10 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ¹⁰ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 10 est de 13 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ¹¹ La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 11 est de 7 mètres pour la partie du bâtiment en R+1 et de 10 mètres pour la partie du bâtiment en R+2, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ¹² La hauteur maximale du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 12 est de 7 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TF.
- ¹³ Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

- 14 La définition du TF doit garantir la bonne insertion dans l'environnement des gabarits des bâtiments.
- 15 Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, escaliers, monoblocs de ventilation, locaux de service, etc.) dans la mesure où l'intégration de ces dernières est assurée.

Article 12 : Rez-de-chaussée

- 1 Les rez-de-chaussée doivent comporter des seuils situés au niveau du terrain naturel (TN) côté domaine public.
- 2 Les rez-de-chaussée doivent avoir des vitres transparentes. Ils doivent comprendre les buanderies et doivent accueillir le stationnement des vélos et le stockage des poussettes.
- 3 Les rez-de-chaussée affectés à du logement doivent avoir un jardin privatif d'au minimum 4 mètres de profondeur côté îlot.
- 4 Les rez-de-chaussée affectés à des activités doivent avoir un vide d'étages supérieur ou égal à 2,80 mètres.
- 5 La façade du rez-de-chaussée du bâtiment sis dans l'aire d'implantation 7 doit être implantée par rapport à la rue de manière à permettre la réalisation d'un arrêt de bus.

Article 13 : Front d'implantation

Les bâtiments situés dans les aires d'implantation 1, 2, 3 et 10 doivent être alignés sur les fronts d'implantation indiqués dans le plan d'aménagement.

Article 14 : Typologies

- 1 En cas de construction par étape de bâtiments en ordre contigu, les pignons doivent être aménagés de telle façon qu'aucune transformation ne soit nécessaire lors du prolongement ultérieur des bâtiments. Lors des étapes ultérieures, la continuité architecturale doit être garantie (structures, matériaux, couleurs).
- 2 Les constructions nouvelles doivent respecter le bâti existant et garantir une continuité architecturale.
- 3 Les logements doivent être traversants ou orientés côté domaine public.

Article 15 : Toitures

- 1 Les toitures des nouvelles constructions doivent être végétalisées extensivement sur 100 % de leur surface, hors terrasses aménagées pour l'usage des habitants, avec un mélange grainier genevois et doivent comporter une épaisseur minimale de 12 cm de substrat.
- 2 Les toitures des nouvelles constructions doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques. Afin de permettre la bonne végétalisation des toitures, les panneaux solaires doivent être mono-orientés. Une attention particulière doit être portée à leur intégration sur les toitures les plus basses.
- 3 Des terrasses aménagées pour l'usage des habitants peuvent être admises en toiture pour une surface maximale correspondant à 10% de la surface totale des toitures des nouveaux bâtiments. Ces terrasses ne peuvent être aménagées que sur les parties de toiture accessibles de plain-pied depuis les appartements.

Article 16 : Accès aux immeubles

- 1 Les accès aux immeubles doivent se situer du côté domaine public et, dans la mesure du possible, être traversants pour permettre l'accès direct au cœur de l'îlot et aux locaux communs.
- 2 La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.
- 3 Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers. Le bâtiment situé dans l'aire d'implantation 3 ainsi qu'une partie des bâtiments situés dans les aires d'implantation 2 et 10 doivent impérativement être traversants pour permettre la défense incendie.

Article 17 : Façades

- 1 Le revêtement des façades des bâtiments à construire doit avoir un albédo élevé, exception faite pour les besoins de production d'énergie.
- 2 Les façades bien exposées doivent être valorisées avec des panneaux solaires photovoltaïques.
- 3 Des sites de nidification (pour les oiseaux, notamment martinets et hirondelles et pour les chauves-souris) doivent être intégrés aux bâtiments les plus adéquats. Les nichoirs à martinets doivent être placés sur les façades de plus de 10 mètres de hauteur.

Article 18 : Règles de distances et vues droites

- 1 Les règles de distances et vues droites sont celles de la quatrième zone A (article 32, alinéas 2 et 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI).
- 2 La distance des vues droites doit être mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 mètres au moins.

MESURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE

Article 19 : But général

Les articles 19 à 22 ont pour but de protéger le patrimoine bâti et naturel existant pour l'ensemble de ses qualités historiques, urbaines, architecturales et paysagères et de permettre l'implantation de constructions nouvelles tout en respectant l'échelle, le parcellaire et le caractère des constructions existantes.

Article 20 : Principes architecturaux et urbanistiques

- 1 Les caractéristiques du site, marquées par les qualités spatiales de l'îlot bâti implanté en front de la route de Suisse, ainsi que par des habitations contiguës et un parcellaire en bande, doivent être préservées.

- 2 Les principes architecturaux et paysagers doivent être respectés, et notamment les éléments suivants :
 - a) le parcellaire, l'ordre contigu des constructions, l'architecture, le volume, le gabarit et les matériaux des constructions ;
 - b) les toitures, l'orientation des faitages et les matériaux de couverture ;
 - c) les espaces de cours à l'arrière du bâti, les jardins et l'arborisation ;
 - d) les murs et murets, dans la mesure où ils sont caractéristiques du site, doivent être préservés ;
 - e) les aménagements extérieurs des espaces communs tels que le revêtement des sols, l'éclairage public et le mobilier urbain doivent respecter le caractère du site.
- 3 Tous travaux effectués dans le but d'assurer le confort et la sécurité des usagers, d'améliorer l'isolation thermique et de réaliser des économies d'énergie doivent faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents, de manière à respecter à la fois le caractère architectural des bâtiments maintenus et les dispositions applicables en matière d'économie d'énergie dans le but de valoriser les énergies renouvelables locales.
- 4 Tous travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments maintenus ainsi qu'à la qualité de leurs espaces libres, et exécutés sans autorisation peuvent donner lieu à une demande de restitution des états antérieurs.
- 5 Les dossiers de requêtes en autorisation de construire pour la rénovation du bâti existant doivent répondre aux directives et recommandations relatives à la mise en œuvre de matériaux traditionnels, en conformité avec les caractéristiques architecturales des villages en zone protégée.
- 6 Les bâtiments n^{os} 5611, 7011, 7012 et 7013 peuvent être démolis et reconstruits dans la même implantation et le même gabarit moyennant le respect de la présente disposition.
- 7 Le bâtiment n° 555 peut être démoli pour permettre la réalisation du bâtiment A.

Article 21 : Bâtiments maintenus

- 1 Le plan désigne les bâtiments maintenus en raison de leurs qualités urbaines, architecturales, historiques et de leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés. Ils concernent l'aspect des façades, le profil des toitures, les structures et le décor intérieur.
- 2 Les toitures des bâtiments maintenus sont caractéristiques du site et constituent un élément esthétique essentiel qui doit être préservé.
- 3 En cas d'aménagement des combles, les prises de jour supplémentaires ne peuvent être autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'architecture des toitures.
- 4 Les travaux d'entretien ou les transformations nécessaires à un changement d'affectation des bâtiments maintenus peuvent être entrepris dans le respect des principes architecturaux et urbanistiques décrits à l'article 20 et dans le respect des conditions dérogatoires de l'article 3, alinéa 5 LGZD.

Article 22 : Végétation et espaces libres

- 1 Les éléments paysagers et naturels, tels que l'arborisation, les jardins, les haies vives qui participent à la qualité du site doivent être préservés, conformément au plan des aménagements extérieurs.

- 2 Les éléments des espaces libres, tels que les cours, les murets et les fontaines qui participent à la qualité du site doivent être préservés, conformément au plan des aménagements extérieurs.
- 3 Le chemin des Graviers doit être souligné par un accompagnement paysager, des haies, des murets ou un traitement au sol au droit des bâtiments.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 23 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

- 1 Le nombre total de places de stationnement voitures est de 91, dont 2 places de stationnement pour les personnes handicapées. Il se décompose comme suit :
 - a) 55 places pour les habitants des logements ;
 - b) 6 places pour les visiteurs des logements ;
 - c) 2 places pour les employés des activités ;
 - d) 6 places pour les visiteurs et clients des activités ;
 - e) 3 places pour les employés de l'équipement public ;
 - f) 1 place pour les visiteurs de l'équipement public ;
 - g) 10 places pour les bâtiments maintenus, dont 4 places pour le bâtiment 2268 situé sur la parcelle n° 4326 ;
 - h) 8 places pour le stationnement public.

Les alinéas 8 et 9 du présent article sont réservés.

Localisation des places de stationnement voitures

- 2 La totalité des places de stationnement voitures doit être située en souterrain, au sein du premier niveau de sous-sol du parking.

Nombre de places de stationnement vélos

- 3 Le nombre total de places de stationnement vélos est de 109. Il se décompose comme suit :
 - a) 103 places pour les logements ;
 - b) 5 places pour les activités ;
 - c) 1 place pour l'équipement public.

Localisation des places de stationnement vélos

- 4 73 places minimum de stationnement vélos doivent être situées dans des locaux fermés dans les immeubles, en majorité au rez-de-chaussée ou être facilement accessibles.
- 5 Le solde des places doit être situé à l'extérieur, dans des emplacements abrités et équipés contre le vol situés dans les aires de stationnement vélos figurées sur le plan d'aménagement.

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

- 6 Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 20. Il se décompose comme suit :
 - a) 14 places pour les logements ;
 - b) 5 places pour les activités ;
 - c) 1 place pour l'équipement public.

Localisation des places de stationnement 2RM

- 7 Toutes les places de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain, au sein du premier niveau de sous-sol du parking.

Réalisation d'un parking public

- 8 Un parking public de 50 places de stationnement voitures peut être réalisé au sein d'un deuxième niveau de sous-sol du parking souterrain. Ce parking public est indépendant et distinct des besoins en stationnement du PLQ valant PS.
- 9 En cas de réalisation de ce parking public, les 8 places de stationnement prévues par l'alinéa 1, lettre h du présent article pour le stationnement public ne doivent plus être réalisées dans le premier niveau de sous-sol du parking souterrain mais doivent être incluses dans les 50 places du parking public situées au deuxième niveau de sous-sol du parking souterrain.

Article 24 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

- 1 L'aire d'implantation des constructions en sous-sol comprenant notamment le garage souterrain peut également inclure des surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.).
- 2 La rampe d'accès au garage souterrain doit se situer entièrement dans l'aire d'implantation du garage souterrain et être intégrée au volume architectural du bâtiment B situé dans l'aire d'implantation 2. Les barrières d'accès doivent être situées en bas de la rampe.
- 3 Les accès piétons au parking souterrain doivent être intégrés au sein des bâtiments B et J situés respectivement dans les aires d'implantation 2 et 10.
- 4 Conformément au plan des aménagements extérieurs du PLQ valant PS, un accès piéton au parking souterrain situé à l'extérieur peut être admis au sein du cœur d'îlot. Aucun autre aménagement ou émergence pour l'accès au parking souterrain ne peut être admis au sein des espaces libres.

Article 25 : 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 26 : Degrés 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), les degrés de sensibilité II (DS II) et III (DS III) sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ valant PS, selon les indications figurant sur le plan.
- 2 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 du bâtiment G sis dans l'aire d'implantation 7 situées le long de la route de Suisse), afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32, alinéas 1 et 3 OPB.

Article 27 : Protection contre les accidents majeurs

- 1 Aucun établissement sensible du point de vue de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012; OPAM), à savoir crèche ou jardin d'enfants, école, EMS, résidence pour personnes âgées, etc. ne doit être implanté dans les bâtiments situés le long de la route de Suisse, à savoir les bâtiments maintenus et les bâtiments maintenus dans leur gabarit, leur implantation et leur destination ainsi que les bâtiments A, F, G et K. Dans le cas contraire, la planification d'implantation d'un tel établissement doit être examinée de façon détaillée avec le service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA), secteur des accidents majeurs.
- 2 Les mesures et principes suivants doivent être intégrés à la concrétisation du projet lors du dépôt des demandes définitives en autorisation de construire :
 - placer les entrées naturelles des bâtiments à l'opposé de la route de Suisse. Le cas échéant, des allées traversantes et vitrées peuvent être admises ;
 - placer du côté de la route de Suisse les affectations secondaires telles que les locaux annexes, locaux techniques, dépôt.

Article 28 : Déchets et substances dangereuses

- 1 Un plan de gestion des déchets de chantier doit être établi et présenté lors des demandes en autorisation de construire.
- 2 Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED).
- 3 La mise en œuvre du PLQ valant PS doit viser à réduire la production des matériaux d'excavation non pollués, exception faite des matériaux facilement valorisables (sable, gravier, etc.).
- 4 Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments doivent être valorisés au maximum dans le périmètre du PLQ valant PS, dans les limites de l'article 11 OLED. Le projet des bâtiments et des espaces libres doit intégrer la réutilisation sur place des matériaux d'excavation (remblayage des fouilles, aménagements paysagers et utilitaristes, etc.).
- 5 Si aucune valorisation sur place n'est réalisable ou si cette option a été écartée au cours de l'avancement des études, la raison doit être clairement expliquée et justifiée lors des demandes en autorisation de construire.
- 6 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 à la demande d'autorisation de construire.

Article 29 : Gestion et évacuation des eaux

- 1 La gestion des eaux pluviales du PLQ valant PS doit être réalisée à travers un système de noues paysagères sur le chemin Huber-Saladin.
- 2 L'aménagement de la noue paysagère doit garantir la préservation du mur situé le long de la parcelle n° 2030.

- 3 Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ valant PS doit être exécuté en système séparatif et raccordé aux systèmes publics d'assainissement de la route de Suisse et du chemin Huber-Saladin.
- 4 Le débit des eaux pluviales généré sur le périmètre du PLQ valant PS ne doit pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 45 % pour un temps de retour considéré de 10 ans.
- 5 Les toitures des bâtiments à construire doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales. Le débit maximal s'écoulant de chaque toiture ne doit pas dépasser 25 l/s*ha pour un temps de retour de 10 ans.

Article 30 : Dangers naturels

- 1 Toute diminution du niveau du terrain naturel doit être évitée, car elle entraînerait une augmentation potentielle du niveau de danger dû aux crues du canal de Versoix bordant l'ouest du périmètre du PLQ valant PS, le long de la route de Suisse.
- 2 Les requérants doivent prendre toutes les mesures nécessaires sur l'ensemble du périmètre du PLQ valant PS afin de minimiser les risques liés aux inondations dues au ruissellement des eaux de surface en cas d'évènement pluviométrique exceptionnel et/ou d'obturation du système d'évacuation des eaux pluviales.

Article 31 : Protection des sols

- 1 Une étude pédologique, à la charge du requérant, doit être réalisée par un pédologue spécialiste de la protection des sols préalablement aux demandes en autorisation de construire. Cette étude doit être jointe aux dossiers de demande d'autorisation de construire.
- 2 Un plan de gestion des sols, à la charge du requérant, doit être réalisé par un spécialiste reconnu de la protection des sols sur les chantiers, préalablement aux demandes en autorisation de construire. Ce plan doit être joint aux dossiers de demande en autorisation de construire.
- 3 Les espaces de pleine terre ainsi que l'épaisseur des surfaces des sols sur dalle doivent être réalisés conformément au plan des aménagements extérieurs du PLQ valant PS avec une épaisseur de terre minimale de 1 mètre pour les bandes fleuries, les bandes rudérales, les haies vives, les potagers et les éléments plantés dans les jardins privatifs et une épaisseur de terre minimale de 0,5 mètre pour le gazon des jardins privatifs.
- 4 L'ensemble des espaces devant accueillir des plantations arborées, qu'ils soient majoritairement minéraux ou végétaux, sur dalle ou en pleine terre, doivent respecter les prescriptions suivantes, afin d'assurer la pérennité de la végétation :
 - garantir une hauteur de sol minimale sur dalle et en pleine terre de 1 mètre, dont 30 à 50 cm de terre végétale (horizon A) et 50 à 70 cm de sous-couche arable (horizon B) ;
 - remblayer, avec une qualité de terre de sous-sol identique à celle de la sous-couche arable, la partie située entre le fond de la fouille et le mètre de terre exigé pour les végétaux (terre végétale et sous-couche arable) afin d'assurer le développement racinaire des végétaux dans un sol profond et perméable leur permettant d'atteindre la nappe phréatique ;
 - décompacter le sous-sol (horizon C et horizon B) avant la remise en place des différentes couches de terre (terre végétale et sous-couche arable). L'épaisseur de sol peut être réduite pour la création d'aménagements particuliers tels que des milieux maigres ou secs.

Article 32 : Concept énergétique

- ¹ Le concept énergétique territorial (CET) N° 2018-18-V3 validé le 1^{er} juin 2021 par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Il doit faire l'objet de mises à jour régulières prenant en compte l'évolution des projets ainsi que les orientations énergétiques choisies.
- ² Des réservations (local technique avec accès au souterrain) doivent être prévues dans le premier niveau de sous-sol du parking souterrain pour une potentielle alimentation géothermique.

Article 33 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

- ¹ La collecte sélective des déchets issus des logements doit s'effectuer dans l'équipement enterré pour la collecte sélective des déchets (écopoint) existant sur le chemin Huber-Saladin au sein de l'aire d'implantation pour un point de récupération des déchets figurant sur le plan.
- ² Le redimensionnement de cet écopoint doit être défini en concertation avec la commune et doit être déterminé au plus tard lors de la première demande définitive d'autorisation de construire. Si un redimensionnement est nécessaire, sa réalisation doit être simultanée à la construction des premiers bâtiments.

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 34 : 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 35 : 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, lettre c LGZD, figurant sur le plan d'équipement, 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 36 : Servitudes de passage public à pied

- ¹ Les cheminements piétons indiqués sur le plan d'aménagement doivent faire l'objet de servitudes de passage public à pied au profit de la commune, qui doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier.

- 2 Leur aménagement et leur entretien sont à la charge des propriétaires ou superficiaires, au prorata de leurs droits à bâtir.

Article 37 : Servitudes d'usage public

- 1 Une partie des parcelles N° 607, 2193, 2847, 4325, 5352, 5610, 6926, 6927, 7010 et 7011 doit faire l'objet d'une servitude d'usage public au profit de la commune, qui doit être inscrite au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier.
- 2 Cette servitude est destinée à des cheminements, des espaces de rencontre et des plantages pour les habitants du quartier. L'emprise de la servitude d'usage public figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors du dépôt des demandes définitives en autorisation de construire.
- 3 La servitude d'usage public doit être accessible en tout temps au public et ne doit pas comporter d'obstacle, tel que des marches, des seuils etc.
- 4 Cette servitude doit permettre l'équipement nécessaire aux jardins potagers prévus par le plan d'aménagement (point d'eau, composteurs, bacs d'outillage, etc.).
- 5 Son aménagement et son entretien sont à la charge des propriétaires ou superficiaires, au prorata de leurs droits à bâtir.

Article 38 : Cession gratuite au domaine public communal

- 1 L'emprise de la cession gratuite au domaine public communal figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors du dépôt des demandes définitives en autorisation de construire et inscrite au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier.
- 2 L'aménagement des emprises devant être cédées au domaine public communal est à la charge des propriétaires ou superficiaires, au prorata de leurs droits à bâtir.
- 3 L'entretien des emprises définitives cédées au domaine public communal est à la charge de la commune.

Article 39 : Servitude de passage privé en sous-sol pour véhicules et piétons

Des servitudes de passage privé en sous-sol pour véhicules et piétons doivent être inscrites au registre foncier avant l'octroi de la première autorisation de construire au profit de l'ensemble des parcelles sous lesquelles se situe l'emprise du garage souterrain ainsi qu'au profit de la commune.

