

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30082

VEYRIER

GRANDS ESSERTS • SECTEUR CIRSES



RÈGLEMENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 9 NOVEMBRE 2022

Août 2022

TABLE DES MATIÈRES

1. 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
2. ESPACES LIBRES	7
Article 4 : Mise en œuvre.....	7
Article 5 : Principes généraux d'aménagement	7
Article 6 : Espace majoritairement végétal	8
Article 7 : Espace majoritairement minéral	8
Article 8 : Espace majoritairement végétal sur dalle	9
Article 9 : Végétation à planter	9
3. BÂTI	10
Article 10 : Réalisations et concours.....	10
Article 11 : Destination des bâtiments	10
Article 12 : Hauteur maximum et distance	11
Article 13 : Passages.....	12
Article 14 : Front et bande d'implantation	12
Article 15 : Percées visuelles.....	12
Article 16 : Toitures.....	12
Article 17 : Accès aux immeubles.....	12
4. ACCÈS ET STATIONNEMENT.....	13
Article 18 : Places de stationnement.....	13
Article 19 : Aires d'implantation et accès aux garages souterrains	14
Article 20 : Accès des véhicules d'intervention	15
5. ENVIRONNEMENT	16
Article 21 : Degré de sensibilité au bruit	16

Article 22 : Etude d'impact sur l'environnement.....	16
Article 23 : Déchets et sols	16
Article 24 : Gestion et évacuation des eaux.....	17
Article 25: Concept énergétique	17
Article 26 : Aménagements dans les surfaces inconstructibles	18
6. ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT	19
Article 27 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	19
7. FONCIER	19
Article 28 : Servitudes de passage public à pied et/ou à vélo.....	19
Article 29 : Servitudes de passage privé en souterrain.....	19
Article 30 : Cessions gratuites au domaine public communal	20
Article 31 : Cessions gratuites au domaine public cantonal	20
Article 32 : Cession gratuite pour un équipement public	20

1. 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 N° 30082-542 (ci-après PLQ), 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 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).

³ 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° 2014-19 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 15 décembre 2014, de son avenant n° 2, validé par l'OCEN le 20 juillet 2017 et de son avenant n° 3, validé par l'OCEN le 22 août 2022, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux du 29 janvier 2019 et de son avenant n° 1, validé par l'OCEau le 18 août 2022.

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 1.2 représentant un maximum de 78'900 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- 77'000 m² de SBP logements ;
- 1'900 m² de SBP activités.

² L'indice de densité (ID) est de 1.9.

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

¹ Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments listés ci-dessous :

Tableau de répartition des droits à bâtir																					
Parcelle N°		Surface cadastrée		Surface constructible (sans forêt, sans surface inconstructible LForêts et sans équipement public)		SBP future		SBP logements		SBP activités											
3'940		24'231 m2		20'884 m2		29'400 m2		29'400 m2		0 m2											
5'459		55'082 m2		42'687 m2		49'500 m2		47'600 m2		1'900 m2											
TOTAL		79'313 m2		63'571 m2		78'900 m2		77'000 m2		1'900 m2											
Localisation des droits à bâtir																					
Aire n°1		Aire n°2		Aire n°3		Aire n°4		Aire n°5		Aire n°6		Aire n°7		Aire n°8		Aire n°9		Aire n°10		Aire n°11	
Bât. A		Bât. B		Bât. C		Bât. D		Bât. E		Bât. F		Bât. G		Bât. H		Bât. I		Bât. J		Bât. K	
Pièce urbaine 3		Pièce urbaine 4.1		Pièce urbaine 4.2		Pièce urbaine 5.1		Pièce urbaine 5.2		Pièce urbaine 5.3		Pièce urbaine 7.1		Pièce urbaine 7.2		Pièce urbaine 7.3		Pièce urbaine 7.4		Pièce urbaine 7.5	
Logements		Activités		Logements		Logements		Logements		Logements		Logements		Logements		Logements		Logements		Logements	
0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	13'000 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	8'000 m2	2'100 m2	2'100 m2									
18'700 m2	1'400 m2	16'750 m2	500 m2	0 m2	4'050 m2	4'050 m2	4'050 m2	4'050 m2	4'050 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	
18'700 m2	1'400 m2	16'750 m2	500 m2	13'000 m2	4'050 m2	4'050 m2	4'050 m2	4'050 m2	4'050 m2	8'000 m2	2'100 m2	2'100 m2									

² Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

³ **Phasage**

La réalisation des 77'000 m² de SBP logements correspondant aux droits à bâtir figurant dans le tableau de l'alinéa 1 ne peut être effectuée qu'en deux phases distinctes :

- d'ici fin 2030 : seuls 37'000 m² de SBP logements maximum, correspondant à un potentiel de 370 logements, peuvent être réalisés ;
- après 2030 : le solde de 40'000 m² de SBP logements, correspondant à un potentiel de 400 logements, pourra être réalisé ; aucune autorisation de construire ne pourra être délivrée à cet effet avant le 1^{er} janvier 2031.

Sont réservés les réseaux et aménagements extérieurs de surfaces indispensables au projet général, qui peuvent être réalisés en tout temps.

2. ESPACES LIBRES

Article 4 : Mise en œuvre

¹ Sont considérés comme espaces libres les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.

² Les aménagements extérieurs et les plantations sur futur domaine public communal du PLQ doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble, piloté par la commune. Ce plan paysager d'ensemble doit intégrer notamment la végétation et les connexions biologiques recherchées, l'arborisation, le mobilier urbain et les places de stationnement pour les deux-roues. La réalisation des aménagements extérieurs et des plantations sur domaine public communal est à la charge de la commune, de même que leur entretien.

³ Les aménagements extérieurs et les plantations sur futur domaine public cantonal font partie des projets d'infrastructures cantonales et doivent être coordonnés avec le plan d'ensemble visé à l'alinéa 2.

⁴ Les aménagements extérieurs et les plantations sur domaine privé du PLQ doivent faire l'objet d'un plan des aménagements extérieurs séparé pour chacune des pièces urbaines, compatible avec le plan d'ensemble visé à l'alinéa 2. Ces plans doivent être établis par les maîtres d'ouvrage et joints à la première demande définitive en autorisation de construire pour chacune des aires d'implantation, afin de servir de document de référence lors des préavis des services. La réalisation des aménagements extérieurs et des plantations sur fonds privés est à la charge des propriétaires, de même que leur entretien.

⁵ 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.

⁶ La réalisation, l'entretien et la gestion des espaces extérieurs du PLQ pourront faire l'objet, au besoin, de conventions spécifiques entre les propriétaires.

Article 5 : Principes généraux d'aménagement

¹ À l'exception des accès aux bâtiments, les aménagements paysagers doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- a) La végétation doit être composée de pelouses ou de prairies, de massifs arbustifs ou d'arbres et éventuellement de noues paysagères ;
- b) Les massifs arbustifs doivent être en majorité (> 50 %) composés d'espèces indigènes ;
- c) Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés, excepté lorsqu'il s'agit de structures destinées à accueillir des enfants.

² Les dalles sur les garages souterrains doivent être aménagées de façon à assurer la pérennité des plantations d'arbres projetées (fosses ou autres dispositifs), et prendre en compte une hauteur minimum de sol de 50 cm pour les jardins sur dalle.

³ Les arbres à planter le long des routes de Vessy et de Veyrier doivent être à hautes tiges et compatibles avec le plan paysager d'ensemble visé à l'article 4, alinéa 2.

⁴ Les plantages ou potagers urbains sont autorisés au sein des pièces urbaines.

Article 6 : Espace majoritairement végétal

Dispositifs généraux

¹ Ces espaces doivent être en pleine terre et plantés.

² Ces espaces peuvent comprendre des cheminements en sol stabilisé pour le déplacement des piétons et des cycles, ainsi que des espaces de jeux ou de détente, dans la mesure du possible en revêtements perméables. Selon les impératifs, des bandes carrossables peuvent être réalisées pour permettre l'accessibilité SIS. Dans tous les cas, le caractère végétal doit être largement prédominant.

Promenade des Cirses

³ Une frange arborée doit être réalisée entre la forêt existante et le cheminement mixte de façon à prolonger la bordure forestière.

⁴ Des arbres et une prairie fleurie à l'entretien extensif doivent être plantés entre le cheminement et les immeubles, avec une densité de l'arborisation qui décroît lorsqu'elle pénètre dans le bâti.

⁵ Le cheminement mixte constituant la Promenade des Cirses doit être constitué de matériaux perméables.

Abords des routes de Veyrier et de Vessy

⁶ Des plates-bandes doivent être plantées entre le trottoir et les bâtiments, avec des plantations d'arbres en station, compatibles avec le plan paysager d'ensemble visé à l'article 4, alinéa 2.

Article 7 : Espace majoritairement minéral

¹ Ces espaces doivent être accessibles au public et assurer une cohérence d'ensemble, notamment du point de vue des parcours pour les piétons et les cycles, ainsi que des matériaux, des essences végétales et de l'éclairage participant à la définition des entités spatiales.

² La circulation des véhicules motorisés y est interdite, à l'exception des accès au stationnement souterrain, des déménagements, des accès des véhicules de livraison, d'intervention et de levée des déchets ainsi que pour les personnes à mobilité réduite. Pour ces usages, des emplacements de services doivent être réalisés dans les aménagements extérieurs, de façon à ne pas entraver les circulations modes doux et les secours.

³ L'espace extérieur majoritairement minéral doit être principalement aménagé au moyen de matériaux en dur, adaptés au roulement de cycles, poussettes et autres accessoires au

déplacement à pied. Il doit être agrémenté d'arbres et d'arbustes, en principe en pleine terre et être équipé de mobilier adapté à la destination des lieux.

Article 8 : Espace majoritairement végétal sur dalle

¹ Les espaces majoritairement végétaux sur dalle constituent des espaces collectifs à l'usage des habitants des bâtiments qui les bordent et les délimitent spatialement.

² Ces espaces peuvent comprendre des cheminements en sol stabilisé pour le déplacement des piétons et des cycles, ainsi que des espaces de jeux ou de détente, dans la mesure du possible en revêtements perméables. Selon les impératifs, des bandes carrossables peuvent être réalisées pour permettre l'accessibilité SIS. Dans tous les cas, le caractère végétal doit être largement prédominant.

³ Pour les aires d'implantation 1, 2, 3 : la végétation doit comprendre de la pelouse, des massifs arbustifs et/ou des arbres.

⁴ Pour les aires d'implantation 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 : la végétation doit être composée majoritairement de prairie de nature extensive et doit assurer une bonne transition paysagère et biologique avec l'environnement immédiat. La végétation doit également accueillir des arbustes et/ou des arbres.

⁵ Pour les aires d'implantation 2 et 3, des aménagements privatifs d'une largeur de 4 m maximum, mesurée perpendiculairement à la façade peuvent être aménagés au cœur des ilots en prolongement des rez-de-chaussée des bâtiments.

Article 9 : Végétation à planter

La végétation à planter inscrite sur le plan d'aménagement sera précisée lors des demandes définitives en autorisation de construire se référant au plan paysager d'ensemble visé à l'article 4, alinéa 2.

3. BÂTI

Article 10 : Réalisations et concours

¹ Un concours d'architecture aux frais du bénéficiaire des constructions doit être organisé pour chaque aire d'implantation, ou ensemble d'aires d'implantation si les opérations sont jointes, pour préciser les volumétries, les perméabilités et l'aspect des futures constructions.

² La commune de Veyrier participera systématiquement au comité d'évaluation (jury) des projets, avec une représentation des autorités. De même, le jury comprendra une représentation des associations locales.

³ Si plusieurs demandes définitives en autorisation de construire sont déposées pour une même pièce urbaine, une coordination doit être établie entre les différentes opérations, de manière à garantir une cohérence d'ensemble, tant en termes de bâti (architecture, répartition des droits à bâtir, pignons en attente, respect des distances ...) que d'espaces extérieurs. Afin de garantir cette cohérence, il est exigé des requérants d'accompagner leur demande définitive en autorisation de construire d'un plan d'ensemble de la pièce urbaine intégrant toutes indications utiles montrant comment le solde des droits à bâtir sera réalisé et permettant d'assurer la cohérence architecturale et paysagère.

Article 11 : Destination des bâtiments

¹ Aire d'implantation 1 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 18'700 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 1'400 m² de SBP.

² Aire d'implantation 2 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 16'750 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 500 m² de SBP.

³ Aire d'implantation 3 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement pour 13'000 m² de SBP.

⁴ Aire d'implantation 4 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à du logement pour 4'050 m² de SBP.

⁵ Aire d'implantation 5 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à du logement pour 4'050 m² de SBP.

⁶ Aire d'implantation 6 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 6 est destiné à du logement pour 4'050 m² de SBP.

⁷ Aire d'implantation 7 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 7 est destiné à du logement pour 8'000 m² de SBP.

⁸ Aire d'implantation 8 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 8 est destiné à du logement pour 2'100 m² de SBP.

⁹ Aire d'implantation 9 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 9 est destiné à du logement pour 2'100 m² de SBP.

¹⁰ Aire d'implantation 10 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 10 est destiné à du logement pour 2'100 m² de SBP.

¹¹ Aire d'implantation 11 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 11 est destiné à du logement pour 2'100 m² de SBP.

¹² Les surfaces d'activités doivent être localisées le long de l'Esplanade Jean-Piaget et/ou de la route de Vessy.

¹³ Les accès aux surfaces d'activités doivent se situer de plain-pied.

Article 12 : Hauteur maximum et distance

¹ La hauteur maximum des bâtiments, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN), est la suivante :

- 22 m pour le bâtiment de l'aire d'implantation 1 ;
- 25 m pour le bâtiment de l'aire d'implantation 2 ;
- 25 m pour le bâtiment de l'aire d'implantation 3 ;
- 24 m pour le bâtiment des aires d'implantation 4, 5, 6 ;
- 24 m pour le bâtiment des aires d'implantation 7, 8, 9, 10, 11.

² Pour toutes les aires d'implantation, le nombre de niveaux est indiqué sur le plan d'aménagement et doit être respecté.

³ Le long de la route de Veyrier, jusqu'à une distance de 45 m à l'axe de la route de Veyrier actuelle, la hauteur des parties de bâtiment ne doit pas dépasser rez-de-chaussée + 3 niveaux.

⁴ Pour les aires d'implantation 2 et 3, le pourcentage de gabarits à rez-de-chaussée + 6 niveaux ne doit pas dépasser 50 % de la surface de toiture des bâtiments.

⁵ La hauteur des rez-de-chaussée le long de l'Esplanade Jean-Piaget doit être de 4 m minimum depuis le terrain fini.

⁶ Sous réserve de qualités architecturales garanties (dégagements visuels entre les bâtiments, respect des vues droites, qualités typologiques...), les distances minimales à respecter entre les bâtiments au sein des aires d'implantation 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 pourront être réduites à 15 m lorsque les gabarits sont de R+6.

⁷ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

Article 13 : Passages

¹ Pour les aires d'implantation 1, 2, 3 et 7 :

- Des passages pour les piétons et les vélos, grevés de servitudes de passage public à pied et à vélo, permettant des traversées est-ouest et nord-sud de l'espace central des îlots doivent être créés ;
- Lorsque ces passages traversent des bâtiments, ils doivent avoir une hauteur minimum de rez-de-chaussée + 1 niveau, indépendamment des gabarits, et une largeur minimum de 12 m.

² Pour l'aire d'implantation 1, le passage qui relie le cœur d'îlot à l'Esplanade Jean-Piaget doit se faire sur toute la hauteur des bâtiments.

³ La localisation des passages figurant sur le plan d'aménagement pourra être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire, mais en aucun cas supprimée.

Article 14 : Front et bande d'implantation

¹ A l'exception des avant-toits, des modénatures de façade (encadrement, corniche, bandeau, etc.), de marquises sur rez-de-chaussée, les façades situées le long de l'Esplanade Jean-Piaget doivent se situer sur le front d'implantation fixé par le plan.

² Les façades des bâtiments doivent se situer dans les bandes d'implantation prévues à cet effet.

³ A l'intérieur des bandes d'implantations, une variation de l'alignement des façades est admise.

Article 15 : Percées visuelles

Des percées visuelles doivent être prévues au travers ou entre les aires d'implantation 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11. Elles sont destinées à relier spatialement et visuellement les cœurs d'îlot avec la Promenade des Cirses, tout en favorisant son ensoleillement, et avec le secteur Ouest des Grands Esserts (Beaux Champs, Maison de Vessy et Ferme).

Article 16 : Toitures

Les toitures doivent être végétalisées. L'article 24, alinéa 3 est réservé.

Article 17 : Accès aux immeubles

¹ Les accès aux immeubles doivent être localisés lors des demandes définitives en autorisation de construire. Ils doivent être orientés de manière à favoriser l'utilisation des transports publics et des mobilités douces.

² Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

4. ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 18 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 899, décomposé comme suit :

Aire d'implantation	Places pour les habitants des logements	Places visiteurs pour les logements	Places pour les employés des activités	Places clients pour les activités	Places handicapés pour les activités	Places pour le personnel de l'équipement public	Places pour les visiteurs de l'équipement public	Places publiques en surface le long de la route de Vessy
1	187	19	14	3				
2	167	17	5	1				
3	131	13	-					
4, 5, 6	122	12	-					
7, 8, 9, 10, 11	164	16	-					
Total	771	77	19	4	1	12	3	12

² Places pour les personnes handicapées : 9 places doivent être réservées sur les places logements et 1 place doit être réalisée en plus pour les activités.

³ Les 12 places publiques sont à la charge de l'Etat de Genève et doivent être réalisées en surface le long de la route de Vessy, dans le cadre du réaménagement de la route cantonale.

⁴ Sur ces 12 places publiques, 3 sont destinées aux livraisons, aux déménagements ; elles doivent être balisées comme telles et situées proche des venelles conduisant aux pièces urbaines.

⁵ Les 15 places affectées à l'équipement public (12 pour les employés + 3 pour les visiteurs) doivent être financées par la commune et réalisées sous l'Esplanade Jean-Piaget ou dans un parking souterrain limitrophe.

⁶ Sur les 81 places visiteurs, 6 places de stationnement au maximum pour les véhicules en partage (car sharing) pourront être aménagées.

Localisation des places de stationnement voitures

⁷ Toutes les places habitants et visiteurs des logements, employés et clients des activités, et pour l'équipement public sont situées en souterrain, excepté les 12 places publiques qui sont situées en surface le long de la route de Vessy.

⁸ Les 6 places de stationnement au maximum visées à l'alinéa 6 sont situées en sous-sol proche de l'Esplanade Jean-Piaget et du secteur d'accès des véhicules.

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

⁹ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 166. Il se décompose comme suit :

Aire d'implantation	Places pour les logements	Places pour les activités
1	38	7
2	34	3
3	26	0
4, 5, 6	25	0
7, 8, 9, 10, 11	33	0
Total	156	10

Localisation des places de stationnement 2RM

¹⁰ Un minimum de 50 % des places de chaque aire d'implantation doit être situé en souterrain. Le reste des places se situe en surface sur domaine public.

Nombre de places de stationnement vélos

¹¹ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 1'550. Il se décompose comme suit :

Aire d'implantation	Places pour les logements	Places pour les activités
1	374	7
2	335	3
3	260	0
4, 5, 6	243	0
7, 8, 9, 10, 11	328	0
Total	1'540	10

Localisation des places de stationnement vélos

¹² Un minimum de 50 % des places de chaque aire d'implantation doit être situé dans des locaux fermés dans les immeubles.

¹³ Le solde des places doit être situé à l'extérieur selon la répartition suivante :

- Pour moitié sur futur domaine public selon les localisations inscrites sur le plan d'aménagement ;
- Pour moitié sur le futur domaine privé.

Article 19 : Aires d'implantation et accès aux garages souterrains

¹ Les aires d'implantation des constructions en sous-sol comprenant notamment les garages souterrains peuvent également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc...).

² En cas de réalisation du projet par étapes, des rampes provisoires pour l'accès aux garages

souterrains peuvent être prévues hors des secteurs d'accès aux garages souterrains prévus par le PLQ et plus particulièrement s'agissant de la réalisation d'une rampe provisoire pour l'accès au garage souterrain de l'aire d'implantation 3. Ces rampes provisoires doivent être démolies au plus tard à la réalisation des rampes définitives dans les secteurs d'accès aux garages souterrains prévus par le PLQ. Les frais de leur construction et de leur démolition sont à la charge des propriétaires concernés lors des étapes ultérieures.

³ Les rampes définitives d'accès aux garages souterrains doivent se situer sous les bâtiments.

⁴ Trois passages en souterrain doivent être créés afin d'assurer l'accessibilité au garage souterrain des bâtiments des aires d'implantation 1, 2, 3, 4, 5, 6 :

- sous l'Esplanade Jean-Piaget entre les aires d'implantation 1 et 2 ; ce passage souterrain doit être positionné de manière à permettre de réserver un espace de 5 mètres de large par 1.20 mètres de profondeur pour le passage des réseaux (eaux, gaz, électricité, assainissement, téléphone) ;
- sous la Promenade des Cirses entre les aires d'implantation 2 et 4 ;
- sous l'espace majoritairement végétal entre les aires d'implantation 2 et 3.

⁵ Les frais de construction des passages mentionnés à l'alinéa 4 du présent article sont à la charge des propriétaires des aires d'implantation concernées, selon une répartition au prorata des droits à bâtir et en coordination avec les aménagements de surface prévus par la commune, au sens de l'article 4, alinéa 2.

⁶ A l'exception de la pièce urbaine n° 5, chaque pièce urbaine doit offrir à minima une sortie piétonne vers l'extérieur depuis les garages souterrains.

Article 20 : Accès des véhicules d'intervention

¹ Les accès des véhicules d'intervention 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_F_4 05.01 ; RPSSP). Lors de la demande définitive en autorisation de construire, chaque logement doit être accessible sans entrave aux sapeurs-pompiers.

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

5. ENVIRONNEMENT

Article 21 : 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), le degré de sensibilité II (DS II) est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

² Différents types de 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. Ces mesures doivent permettre de garantir le respect des exigences des articles 24, alinéa 1 de la loi sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; LPE) et 29 OPB. Elles doivent être définitivement arrêtées, détaillées et quantifiées par un acousticien-expert au stade ultérieur des autorisations de construire.

³ Aucun local sensible au bruit au sens de l'article 2, alinéa 6 OPB ne pourra avoir de fenêtre s'ouvrant sur la route de Veyrier.

Article 22 : Etude d'impact sur l'environnement

Les autorisations définitives de construire issues du PLQ doivent faire l'objet d'une EIE deuxième étape, au sens de l'article 5, alinéa 3 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). Les constructeurs des immeubles compris dans le périmètre sont tenus de respecter les compléments d'étude et mesures à mettre en œuvre du chapitre 6 du rapport sur l'étude d'impact sur l'environnement de 1^{ère} étape, du 11 août 2022, et de participer aux coûts d'étude et de réalisation des mesures préconisées en principe au prorata des surfaces brutes de plancher créées.

Article 23 : Déchets et sols

¹ Déchets urbains : Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés au sein des aires d'implantation pour un point de récupération des déchets inscrites sur le plan d'aménagement. Ces installations doivent être réalisées par les constructeurs en concertation avec les services communaux, simultanément à la construction des bâtiments.

² Matériaux d'excavation : La valorisation sur place des matériaux d'excavation ainsi que leur utilisation dans la construction est privilégiée, sous réserve que leur aptitude géotechnique le permette. Lorsque la qualité des matériaux en place n'est pas apte pour l'utilisation prévue, la possibilité d'utiliser également des matériaux en provenance d'autres chantiers doit être prise en compte.

³ Matériaux terreux : Les matériaux terreux doivent autant que possible être valorisés intégralement. Les excédents non nécessaires au projet peuvent être valorisés à l'extérieur du périmètre du PLQ, notamment dans le cadre d'améliorations foncières agricoles.

⁴ Reconstitution des sols :

- a) Les sols naturels reconstitués doivent comporter deux couches: une couche de terre végétale et une sous-couche arable.
- b) Le sol reconstitué doit, après tassement naturel, présenter au minimum les caractéristiques suivantes:
 - 35 cm de terre végétale;
 - 25 (15 sur dalle) cm de sous-couche arable.
- c) L'épaisseur du sol peut être réduite pour la création d'aménagements particuliers, tels que des milieux maigres ou secs.

⁵ Les sols naturels conservés ou reconstitués doivent correspondre au minimum à 50% de la surface totale du PLQ.

Article 24 : Gestion et évacuation 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, du 29 janvier 2019 et à son avenant n°1, validé le 18 août 2022.

Article 25 : Concept énergétique

¹ Le concept énergétique territorial (CET) N° 2014-19 validé par l'OCEN le 15 décembre 2014, son avenant n° 2 validé par l'OCEN le 20 juillet 2017 et son avenant n° 3 validé par l'OCEN le 22 août 2022, orientent et organisent 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 Chaque projet doit être conforme au standard de très haute performance énergétique (THPE). Le requérant est tenu de faire un point de situation avec l'OCEN le plus tôt possible, mais au plus tard au stade de la demande définitive.

³ En regard de l'article 15, alinéa 2 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (RGS L 2 30 ; LEn), des réservations suffisantes doivent être prévues en toiture pour la valorisation de l'énergie solaire.

⁴ Les futurs bâtiments doivent se raccorder au réseau thermique cantonal structurant lorsqu'il sera disponible. Dans l'intervalle, le raccordement doit être effectué sur la centrale de chauffe du quartier.

⁵ Les réservations pour les infrastructures énergétiques doivent être situées sous les espaces extérieurs.

⁶ Les parkings souterrains doivent être équipés de conduites vides, respectant les recommandations de l'OCEN, permettant d'alimenter chaque place de stationnement pour les voitures nécessitant un système de recharge des véhicules à propulsion électrique.

Article 26 : Aménagements dans les surfaces inconstructibles

¹ Les cheminements mixtes et les voies pour le passage des véhicules d'intervention, situés dans les surfaces inconstructibles, doivent être réalisés en matériaux perméables.

² Ces aménagements, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales, doivent être situés à 10 m au moins de la lisière de la forêt. Aucune autre construction n'est admise dans la surface inconstructible des 20 m à la lisière de la forêt et des 30 m à la limite du Nant de Vessy.

6. ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 27 : 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.

7. FONCIER

Article 28 : Servitudes de passage public à pied et/ou à vélo

¹ Les servitudes de passage public à pied et/ou à vélo indiquées sur le plan "équipement, contraintes et domanialités" doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune de Veyrier avant la fin des travaux.

² L'aménagement et l'entretien de ces servitudes de passage public à pied et/ou à vélo sont à la charge des propriétaires.

Article 29 : Servitudes de passage privé en souterrain

¹ Une servitude de passage privé en souterrain sous l'Esplanade Jean-Piaget depuis le garage souterrain de l'aire d'implantation 2 doit être inscrite au registre foncier au profit du bâtiment de l'aire d'implantation 1 avant la fin des travaux.

² Une servitude de passage privé en souterrain sous la Promenade des Cirses depuis le garage souterrain de l'aire d'implantation 2 doit être inscrite au registre foncier au profit des bâtiments des aires d'implantation 4, 5, 6 avant la fin des travaux.

³ Une servitude de passage privé en souterrain sous l'espace majoritairement végétal situé entre les aires d'implantation 2 et 3 depuis le garage souterrain des aires d'implantation 2 et 3 doit être inscrite au registre foncier au profit des bâtiments des aires d'implantation 2 et 3 avant la fin des travaux.

⁴ Une servitude de passage privé en souterrain depuis le garage souterrain de l'aire d'implantation 6 doit être inscrite au registre foncier au profit des bâtiments de l'équipement public avant la fin des travaux.

⁵ L'entretien des servitudes de passage privé en souterrain est à la charge des bénéficiaires de ces servitudes.

Article 30 : Cessions gratuites 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 du dépôt des dossiers de requêtes en autorisation de construire et les cessions inscrites au registre foncier avant la fin des travaux.

² Pour les façades donnant directement sur le futur domaine public communal, des servitudes gratuites pour l'entretien des façades ou l'empiétement des saillies doivent être inscrites au registre foncier au profit des propriétaires avant la fin des travaux.

Article 31 : Cessions gratuites au domaine public cantonal

L'emprise des cessions gratuites au domaine public cantonal est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors du dépôt des dossiers de requêtes en autorisation de construire et les cessions inscrites au registre foncier avant la fin des travaux.

Article 32 : Cession gratuite pour un équipement public

¹ Une surface de 9'463 m² de terrain doit faire l'objet d'une cession gratuite à la Ville de Veyrier afin de réaliser un équipement public. Cette cession doit être inscrite au registre foncier avant le démarrage des travaux.

² L'accès des véhicules d'intervention (incendie, collecte des déchets, entretien des bâtiments...) au terrain destiné à l'équipement public doit s'effectuer depuis la route de Vessy via l'Esplanade Jean-Piaget et la Promenade des Cirses.

³ L'accès au terrain réservé à l'équipement public depuis la route de Veyrier est destiné aux seuls véhicules de services et de livraisons, à l'exclusion de tout autre véhicule (visiteurs, dépose-minute...). Son aménagement précis doit être déterminé lors du dépôt du dossier de requête en autorisation de construire de l'équipement public, en coordination avec le projet de réaménagement de la route de Veyrier.

