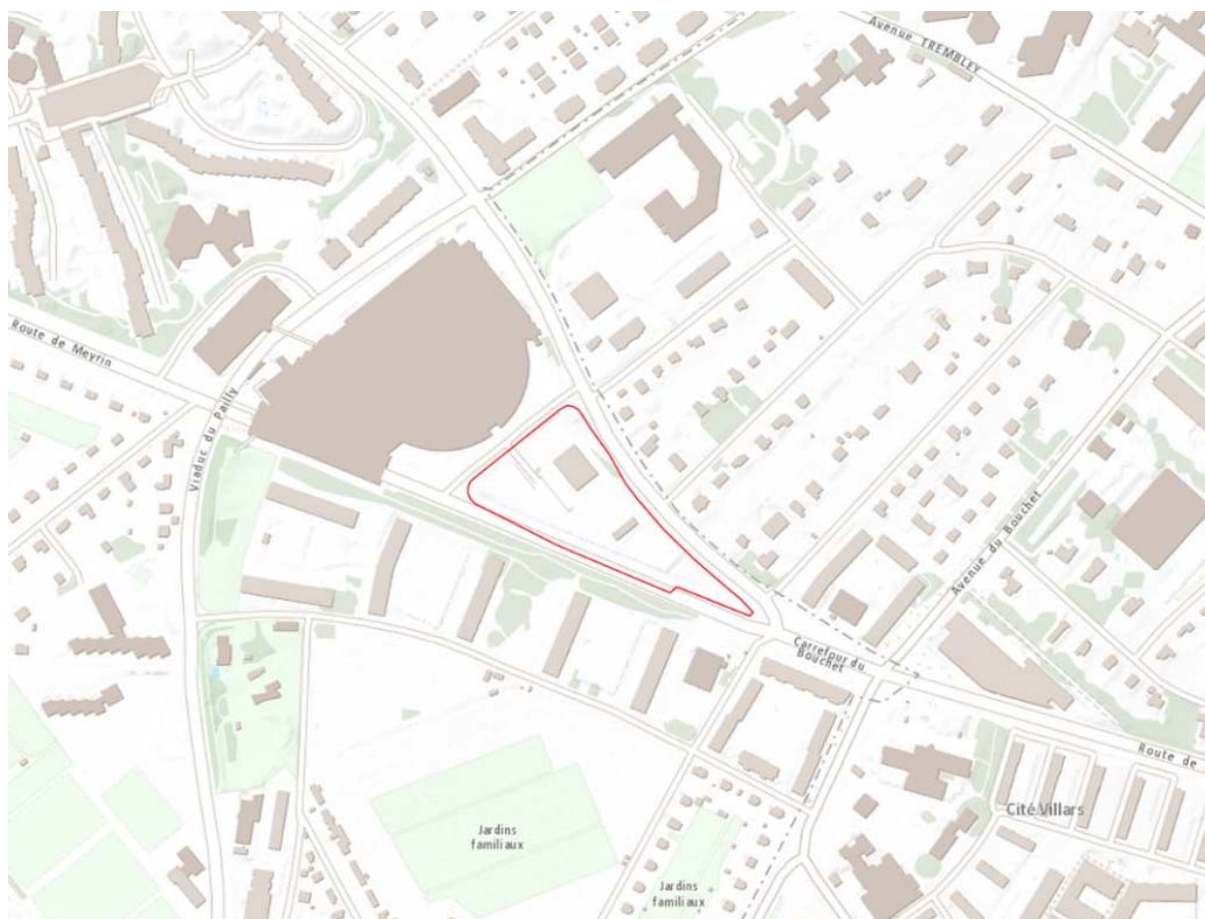


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30135

COMMUNE DE VERNIER

AVENUE LOUIS-CASAÏ – ROUTE DE MEYRIN
– RUE DES CORNETTES-DE-BISE –
CARREFOUR DU BOUCHET



RÈGLEMENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 24 JUIN 2020

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	1
ESPACES EXTÉRIEURS	2
Article 4 : Principe général	2
Article 5 : Plan des aménagements extérieurs	2
Article 6 : Mise en œuvre	2
Article 7 : Espaces extérieurs	2
Article 8 : Arbres à planter	3
Article 9 : Compensation des arbres pouvant être abattus	3
BÂTI	3
Article 10 : Destination des bâtiments	3
Article 11 : Hauteur maximum	3
Article 12 : Passage	4
Article 13 : Accès aux immeubles	4
Article 14 : Toitures et terrasses	4
Article 15 : Façades	4
Article 16 : Constructions existantes à démolir	4
Article 17 : Etapes de réalisation	4
ACCÈS ET STATIONNEMENT	5
Article 18 : Places de stationnement	5
Article 19 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain	6
Article 20 : Accès contrôlé	6
Article 21 : Accès des véhicules d'intervention	6
ENVIRONNEMENT	6
Article 22 : Degré de sensibilité au bruit	6
Article 23 : Respect de l'OPAM	6
Article 24 : Déchets, substances dangereuses, matériaux d'excavation et matériaux terreux	7
Article 25 : Gestion et évacuation des eaux	7
Article 26 : Concept énergétique	7
Article 27 : Aires d'implantation pour les points de récupération des déchets	7
ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT	7
Article 28 : Voies de communication privées	7
Article 29 : Conduites d'eau et d'énergie	8
FONCIER	8
Article 30 : Servitudes d'usage public	8
Article 31 : Servitudes de passage privé en souterrain	8
Article 32 : Cessions gratuites au domaine public cantonal	8
DISPOSITIONS FINALES	8
Article 33 : Abrogation	8

GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Champ d'application

- ¹ Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35; LGZD). Il complète le plan localisé de quartier (PLQ) n° 30135-540, 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 sont accompagnés d'une notice d'impact (NIE) au sens de l'article 4 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) et 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° 2018-06, daté du 20 mai 2019 et validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 10 juin 2019, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 23 mars 2018, mis à jour le 21 novembre 2019.
- ³ Le plan et son règlement sont accompagnés d'un plan des aménagements extérieurs impératif pour les futurs constructeurs.
- 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) est de 3,13 pour l'ensemble du périmètre, représentant un maximum de 49'956 m² de surface brute de plancher (SBP), à raison de 19'322 m² de SBP pour un hôtel et un centre de conférences et de 30'634 m² de SBP pour un bâtiment d'activités administratives et commerciales.
- ² L'indice de densité (ID) est de 3,67.

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

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

Tableau de répartition des droits à bâtir			Localisation des droits à bâtir		
N°	Parcelles		SBP droits à bâtir m ²	Bâtiment A m ²	Bâtiment B m ²
	Surface cadastrée m ²	Surfaces constructibles m ²			
5405	13'528	13'528	42'336	26'566	15'770
5527	1'135	1'135	3'552	—	3'552
2910	950	950	2'973	2'973	—
5404 (pour partie)	350	350	1'095	1'095	—
3887 (pour partie)	1'314	DP cantonal	—	—	—
3886 (pour partie)	394	DP cantonal	—	—	—
Total	17'671	15'963	49'956	30'634	19'322

- 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.

ESPACES EXTÉRIEURS

Article 4 : Principe général

- ¹ Sont considérés comme espaces extérieurs les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.
- ² Sur le plan d'aménagement, les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif.

Article 5 : Plan des aménagements extérieurs

- ¹ Le présent PLQ est accompagné d'un plan des aménagements extérieurs, qui doit être respecté.
- ² Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé sur l'ensemble du périmètre précisant les caractères des espaces extérieurs (revêtement, arborisation, mobilier, accès, mise en œuvre, etc.), qui sera joint au dossier lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire.

Article 6 : Mise en œuvre

- ¹ Les espaces extérieurs doivent être réalisés de façade à façade.
- ² La réalisation des espaces extérieurs situés sur domaine privé est à la charge des constructeurs, ainsi que leur entretien et leur maintenance.

Article 7 : Espaces extérieurs

- ¹ Les espaces extérieurs doivent être accessibles à tous. Ils ne doivent pas être clôturés.
- ² Les cheminements destinés aux mobilités douces devant être réalisés sur domaine privé doivent faire l'objet de servitudes de passage public.
- ³ Des bandes carrossables doivent être réalisées pour permettre l'accessibilité aux véhicules d'intervention (SIS) et autorisés (taxis, navettes, livraisons).
- ⁴ Toutes les surfaces minérales des espaces extérieurs doivent avoir un indice de réflexion solaire supérieur à celui de l'asphalte (>0,05).

Place de transition entre les bâtiments A et B

- ⁵ La place de transition entre les bâtiments A et B doit être plantée d'arbres en pleine terre. Pour les parties minérales de la place, une unité dans le traitement du sol doit être respectée, y compris pour le traitement du sol de la voie d'accès pour les véhicules autorisés dont l'accès est contrôlé (limitée aux taxis, navettes de l'hôtel et centre de conférence, véhicules de livraison, d'intervention et de levée des déchets).
- ⁶ L'aménagement de la place de transition entre les bâtiments A et B doit être effectué au même moment que la réalisation du bâtiment B, et ce jusqu'aux cessions prévues au domaine public cantonal en bordure de la route de Meyrin et de l'avenue Louis-Casaï.
- ⁷ La place de transition doit être renommée à la demande de la direction de l'information du territoire (DIT). C'est à la commune de Vernier de déposer une proposition de dénomination auprès de la commission cantonale de nomenclature.

Article 8 : Arbres à planter

- ¹ Les arbres à planter figurant sur le plan d'aménagement doivent être plantés en pleine terre et dans le respect des prescriptions du plan des aménagements extérieurs.
- ² Le choix des essences relatif à l'arborisation nouvelle doit être soumis à l'accord préalable de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) avant le dépôt de la première requête en autorisation de construire.
- ³ Les alignements d'arbres prévus le long de la route de Meyrin et de l'avenue Louis-Casaï doivent être plantés en pleine terre, en fosse continue de 1,00 m de profondeur et d'une largeur minimale de 2,00 m sur toute la profondeur de la fosse.
- ⁴ Un arbre à grand développement doit être planté en pleine terre à l'extrême pointe du périmètre. Il doit être accompagné d'arbres secondaires à petit développement, qui eux, devront être supprimés lorsqu'ils arriveront en fin de vie, laissant l'arbre majeur occuper tout l'espace. Une surface de 100 m² en pleine terre doit être garantie pour cette plantation à la pointe.
- ⁵ L'implantation et la taille des arbres doivent être compatibles avec les exigences de sécurité incendie, notamment les accès aux façades depuis les places de travail.

Article 9 : Compensation des arbres pouvant être abattus

Les arbres abattus en raison des nouvelles constructions doivent être compensés dans le périmètre du PLQ.

BÂTI

Article 10 : Destination des bâtiments

- ¹ Le présent PLQ comporte deux aires d'implantation, l'une pour le bâtiment A, l'autre pour le bâtiment B.
- ² Aire d'implantation 1 : le bâtiment A est destiné à de l'activité pour 30'634 m² de SBP, dont 11'840 m² de SBP sont destinées au commerce.
- ³ Aire d'implantation 2 : le bâtiment B est destiné à un hôtel et centre de conférence pour 19'322 m² de SBP.
- ⁴ Les balcons, loggias, coursives et autres dispositifs architecturaux de prolongement ou distribution doivent prendre place à l'intérieur des aires d'implantation.

Article 11 : Hauteur maximum

- ¹ Les hauteurs maximales du bâtiment A situé dans l'aire d'implantation 1 sont de 23 mètres pour la partie R+5, de 20 mètres pour la partie R+4 et de 9 mètres pour la partie R+1, mesurées au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).
- ² Les hauteurs maximales du bâtiment B situé dans l'aire d'implantation 2 sont de 30 mètres pour la partie R+8 et de 10 mètres pour la partie R+1, mesurées au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TN.
- ³ Le nombre de niveaux est indiqué sur le plan d'aménagement.
- ⁴ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseurs, ventilations, etc.). Dans tous les cas, les émergences et les bâtiments doivent respecter la hauteur limite déterminée par le plafond de sécurité aérien établi par l'office fédéral de l'aviation civile (OFAC), correspondant à une altitude de 464,00 m.

Article 12 : Passage

Le passage sous le bâtiment A doit avoir une largeur de 4,0 m au minimum et une hauteur de 4,5 m au minimum.

Article 13 : Accès aux immeubles

Les accès aux immeubles doivent être situés sur les façades qui en portent l'indication sur le plan d'aménagement. Leur nombre et leur emplacement précis peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire.

Article 14 : Toitures et terrasses

¹ Les toitures des bâtiments A et B doivent être plates.

² Les toitures plates peuvent accueillir des installations techniques (tel que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, antennes, cages d'ascenseurs, ventilations, etc.). Toutefois un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des toitures afin de minimiser l'impact des nuisances sonores et visuelles de ces installations sur les locaux adjacents.

³ Les toitures des bâtiments de R+5 et de R+8 doivent permettre l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture. Les installations de ce type sont soumises à l'approbation de l'autorité compétente et de l'aéroport de Genève.

⁴ Les toitures des bâtiments doivent être végétalisées par l'utilisation d'un mélange grainier genevois.

⁵ Les toitures doivent être équipées pour la rétention des eaux pluviales, conformément aux indications du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

Article 15 : Façades

¹ Les façades aveugles et les rez-de-chaussée opaques sont interdits.

² Les façades doivent avoir un indice de réflexion solaire supérieur à 0,25.

Article 16 : Constructions existantes à démolir

¹ Les constructions existantes sur le site doivent être démolies au fur et à mesure du phasage du projet.

² Les démolitions nécessiteront l'approbation de l'autorité compétente.

Article 17 : Etapes de réalisation

La réalisation des constructions en deux phases implique une coordination de manière à garantir une cohérence d'ensemble tant en termes de bâti, que d'espaces extérieurs.

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 276. Il se décompose comme suit :

Bâtiment A - 152 places :

- 63 places pour les employés des activités;
- 87 places pour les visiteurs/clients des activités;
- 2 places adaptées aux personnes handicapées.

Bâtiment B - 124 places:

- 122 places pour les employés et les clients des activités, qui se composent de :
 - a) 50 places pour les employés et les clients de l'hôtel;
 - b) 30 places pour les employés et les clients du centre de conférence;
 - c) 11 places pour les employés et les clients du centre de fitness;
 - d) 20 places pour les employés et les clients du restaurant;
 - e) 11 places pour les employés et les clients du bar.
- 2 places adaptées aux personnes handicapées.

Localisation des places de stationnement voitures

² Les places de stationnement voitures à usage des employés, des clients, des visiteurs et des personnes handicapées se situent en souterrain.

³ Une zone de livraison et de dépose pour taxis et navettes, comprenant 5 places, doit être réalisée en surface, sur la place de transition entre les bâtiments A et B.

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

⁴ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 124. Il se décompose comme suit :

- 80 places pour les activités du bâtiment A ;
- 44 places pour les activités du bâtiment B.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁵ Les 80 places pour les activités du bâtiment A doivent se situer en souterrain;

⁶ Les 44 places pour les activités du bâtiment B doivent se situer comme suit :

- 25 places en souterrain;
- 19 places de stationnement extérieures le long de la façade du bâtiment A, à l'angle de la rue des Cornettes-de-Bise et de l'avenue Louis-Casaï.

Nombre de places de stationnement vélos

⁷ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 492. Il se décompose comme suit :

- 315 places pour les activités du bâtiment A;
- 177 places pour les activités du bâtiment B.

Localisation des places de stationnement vélos

⁸ 278 places de stationnement vélos se répartissent en surface selon les indications figurant sur le plan d'aménagement et doivent être équipées contre le vol.

⁹ Les 214 places restantes doivent être aménagées dans des locaux fermés et équipés contre le vol.

Article 19 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

- ¹ L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (locaux techniques, stockage, circulation, etc.).
- ² Les emprises effectives des constructions souterraines doivent être coordonnées avec le projet des aménagements extérieurs, notamment concernant les conditions de plantations d'arbres.
- ³ Les accès piétons au parking souterrain doivent être implantés dans les bâtiments.

Article 20 : Accès contrôlé

- ¹ Un dispositif technique doit être mis en place pour le contrôle d'accès des véhicules aux places de stationnement extérieures prévues entre les bâtiments A et B.
- ² Aucun véhicule motorisé privé ne peut accéder ou stationner sur les espaces faisant l'objet de l'accès contrôlé. Seuls les véhicules suivants sont autorisés : taxis, navettes de l'hôtel et du centre de conférences, véhicules de livraison, d'intervention et de levée des déchets.

Article 21: 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 22 : Degré de sensibilité au bruit

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 (DS) III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

Article 23 : Respect de l'OPAM

Le projet de PLQ est situé dans les périmètres de consultation OPAM (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 – RS 814.012) de la route de Meyrin et de l'avenue Louis-Casaï. Les futures constructions doivent prévoir les mesures organisationnelles et constructives suivantes à l'étape des autorisations de construire:

- Les bâtiments doivent être implantés au minimum à 7 mètres du bord de la chaussée des deux axes routiers assujettis à l'OPAM (distance de sécurité OPAM).
- Entre 7 à 15 mètres du bord de la chaussée des deux axes assujettis à l'OPAM, les vitrages doivent être non ouvrants et les vitrages et leurs châssis doivent être de catégorie EI30 (ou équivalent).
- Entre 15 à 25 mètres du bord de la chaussée des deux axes assujettis à l'OPAM, les vitrages doivent être non ouvrants et les vitrages et leurs châssis doivent pouvoir résister à des flux thermiques de 25 kW/m².
- Les prises et les rejets d'air doivent être implantés à une hauteur qui permet d'éviter les nuisances.
- Les chemins d'accès et/ou les voies de fuites doivent être dirigés, dans la mesure du possible, à l'opposé des axes assujettis à l'OPAM. A défaut, des halls d'entrée traversant sont obligatoires.
- Un plan d'évacuation des bâtiments en cas d'accident majeur doit être établi et joint au dépôt des requêtes en autorisation de construire.

Article 24 : Déchets, substances dangereuses, matériaux d'excavation et matériaux terreux

- ¹ Un plan de gestion des déchets 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 fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600; OLED). Il est demandé de favoriser la réutilisation des matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments dans le périmètre du projet. Cette possibilité doit être étudiée pour les demandes en autorisation de construire. Un minimum de 4'800 m³ doivent être réutilisés sur site.
- ³ 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 aux demandes d'autorisation de construire.
- ⁴ Les matériaux terreux exempts de substances toxiques doivent être valorisés sur place. Les excédents non nécessaires au projet peuvent être valorisés à l'extérieur du périmètre du PLQ, notamment dans le cadre d'améliorations foncières agricoles.

Article 25 : Gestion et évacuation des eaux

- ¹ Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, élaboré par le bureau CSD Ingénieurs SA, daté du 23 mars 2018 et mis à jour le 21 novembre 2019, annexé au dossier du PLQ et approuvé par l'office cantonal de l'eau.
- ² Les toitures plates des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- ³ Les plans des équipements de gestion et d'évacuation des eaux doivent être élaborés en coordination avec le service de la planification de l'eau en vue du dépôt des requêtes en autorisation de construire.

Article 26 : Concept énergétique

- ¹ Le CET n° 2018-06 validé le 10 juin 2019 par l'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 et les orientations énergétiques choisies.
- ² L'OCEN doit être consulté préalablement au dépôt des demandes d'autorisation de construire pour mettre à jour les données énergétiques du secteur.

Article 27 : Aires d'implantation pour les points de récupération des déchets

- ¹ Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés au sein des aires d'implantation pour des points de récupération des déchets figurant sur le plan. Ces équipements doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments et en concertation avec les services communaux.
- ² L'ensemble de ces installations doit respecter les prescriptions communales.

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 28 : 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 29 : Conduites d'eau et d'énergie

- ¹ Les réseaux généraux d'eau et d'énergie, 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 30 : Servitudes d'usage public

- ¹ Les servitudes d'usage public indiquées sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune au plus tard lors du dépôt de la première requête en autorisation de construire. Les espaces extérieurs bénéficiant de ces servitudes doivent être accessibles en tout temps au public.
- ² La réalisation et l'entretien de ces servitudes sont à la charge du propriétaire.

Article 31 : Servitudes de passage privé en souterrain

- ¹ Une servitude de passage privé en souterrain sous le bâtiment A doit être inscrite au registre foncier au profit du bâtiment B au plus tard lors du dépôt de la première requête en autorisation de construire.
- ² La réalisation et la maintenance de cette servitude sont à la charge du propriétaire.

Article 32 : 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 et les cessions inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt de la première requête en autorisation de construire.

DISPOSITIONS FINALES

Article 33 : Abrogation

Ce plan abroge et remplace pour partie le PLQ n° 29565-540, adopté par le Conseil d'Etat le 10 octobre 2007.

