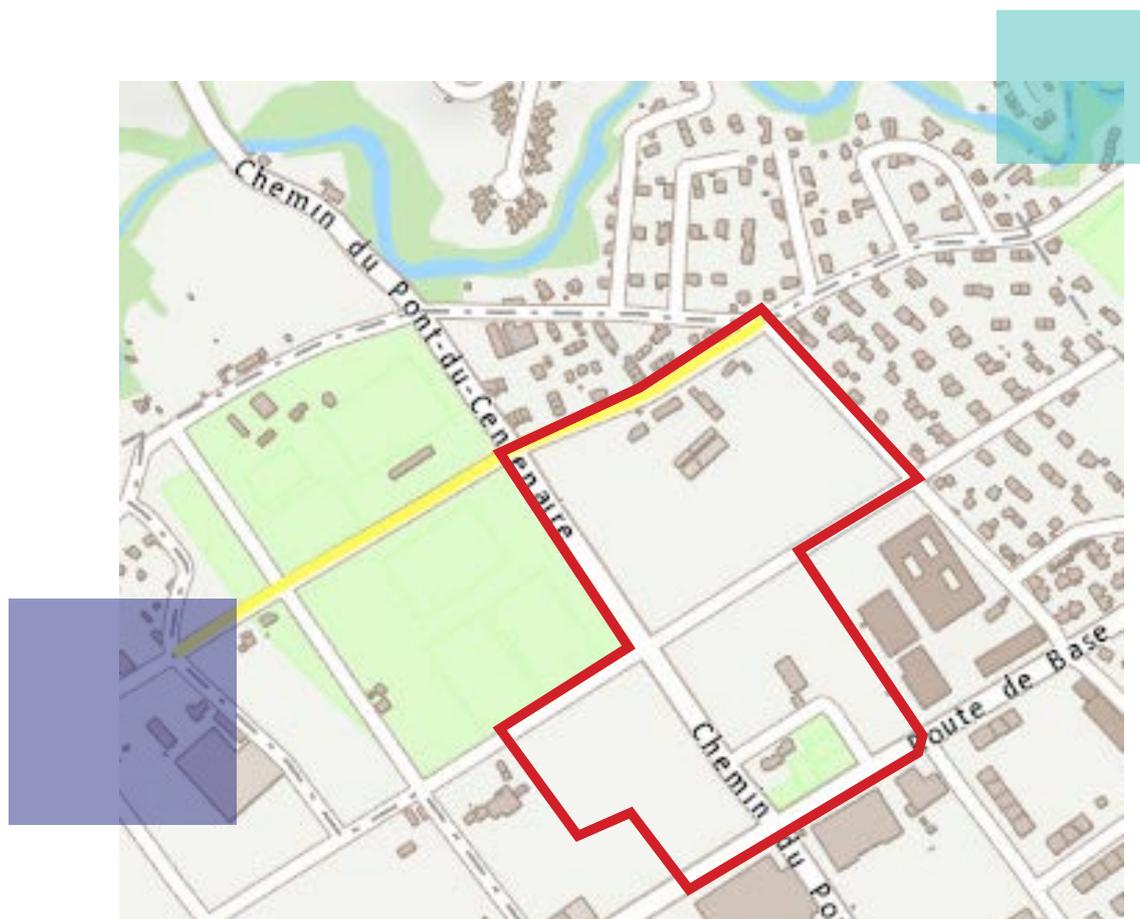


# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30043 PLAN-LES-OUATES LE ROLLIET



RÈGLEMENT – MARS 2018

Adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018



# Table des matières

Généralités	5
Article 1 : Champ d'application .....	5
Article 2 : Mesure de l'utilisation du sol .....	5
Article 3 : Localisation des droits à bâtir .....	6
Article 4 : Structure de suivi .....	7
Espaces extérieurs	7
Article 5 : Principe général .....	7
Article 6 : Etude d'ensemble .....	7
Article 7 : Mise en œuvre .....	8
Article 8 : Rue .....	8
Article 9 : Venelles .....	8
Article 10 : Espace extérieur majoritairement minéral .....	8
Article 11 : Espace extérieur majoritairement végétal .....	9
Article 12 : Jardins et Plantages .....	9
Article 13 : Jardins et terrasses privatifs .....	9
Article 14 : Végétation, arbres à planter .....	9
Article 15 : Arbres à abattre .....	10
Bâti	10
Article 16 : Aires d'implantation .....	10
Article 17 : Implantation, gabarits et typologies .....	11
Article 18 : Front d'implantation .....	12
Article 19 : Bande d'implantation .....	12
Article 20 : Angles bâtis .....	12
Article 21 : Accès aux bâtiments .....	12
Article 22 : Toitures .....	13
Article 23 : Percées visuelles et passages .....	13
Article 24 : Bâtiments à démolir .....	13
Article 25 : Distances et vues droites .....	13

Accès et stationnement	14
Article 26 : Places de stationnement.....	14
Article 27 : Aire d'implantation des garages souterrains .....	16
Article 28 : Accès et secteur d'accès au garage souterrain.....	16
Article 29 : Aire d'implantation des places extérieures .....	16
Environnement	17
Article 30 : Degré de sensibilité au bruit .....	17
Article 31 : Gestion des déchets et des matériaux terreux et d'excavation.....	18
Article 32 : Gestion et évacuation des eaux.....	18
Article 33 : Approche énergétique.....	18
Foncier	19
Article 34 : Terrains destinés à des équipements publics .....	19
Article 35 : Servitude de passage public et restriction d'implantation de clôtures	19
Article 36 : Servitude d'usage public.....	19
Article 37 : Cession au domaine public communal.....	19
Article 38 : Nouvelle limite parcellaire .....	19

# Généralités

## Article 1 : Champ d'application

<sup>1</sup> 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° 30043-529 «Le Rolliet» (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.

<sup>2</sup> Le plan et son règlement font l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) 1ère 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 1ère étape (RIE-1) au sens de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011 ; OEIE) et du règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 11 avril 2001 (RSG K 1 70.05 ; ROEIE).

<sup>3</sup> 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° 2017-07, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 10 avril 2017, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux du 16 décembre 2016.

<sup>4</sup> Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens des articles 3A, alinéa 6 et 4, alinéa 2 LGZD, les dispositions du règlement-type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables.

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

<sup>1</sup> L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.15, représentant un maximum de 126'691 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), dont :

- 105'946 m<sup>2</sup> de SBP logement
- 15'237 m<sup>2</sup> de SBP activités

et 5'508 m<sup>2</sup> de SBP activités contribuant à la vie de quartier (non lucratives ou à faible plus-value économique, voir article 16).

<sup>2</sup> L'indice de densité (ID) est de 1.5.

<sup>3</sup> En cas de non-réalisation des surfaces destinées aux activités contribuant à la vie de quartier, l'art. 3, al. 5 LGZD ne s'applique pas : aucune dérogation quant à la destination des 5'508 m<sup>2</sup> de SBP contribuant à la vie de quartier n'est autorisée.

<sup>4</sup> La part du foncier correspondant aux SBP attribuées aux surfaces d'activités contribuant à la vie de quartier, est sans incidence sur la valeur foncière retenue pour le plan financier de l'opération.

### Article 3 : Tableau de répartition des droits à bâtir

Tableau de répartition des droits à bâtir			Localisation des droits à bâtir												
Parcelle N°	Surface	SBP future	Aire A	Aire B	Aire C	Aire D	Aire E	Aire F	Aire G	Aire H1	Aire H2	Aire I	Aire J	Aire K	selon plan
			Logement	Logement	Logement	Logement	Logement	Logement	Logement	Logement	Activité	Logement	Logement	Activité	Activité
6 918 p	5'760 m2	6'624 m2							5'539 m2	797 m2					288 m2
7 169	7'986 m2	9'184 m2					5'733 m2					1'947 m2	1'105 m2		399 m2
7 170	7'987 m2	9'185 m2							6'546 m2	494 m2	1'135 m2			611 m2	399 m2
10 026	2'921 m2	3'359 m2				2'809 m2				330 m2			74 m2		146 m2
10 027	4'854 m2	5'582 m2	1'035 m2			3'633 m2							671 m2		243 m2
10 040 p	5'113 m2	5'880 m2						2'761 m2			2'156 m2			707 m2	256 m2
10 043	10'134 m2	11'654 m2						9'747 m2		1'401 m2					506 m2
10 046	4'591 m2	5'280 m2										4'415 m2	635 m2		230 m2
10 060	6'894 m2	7'928 m2							954 m2	6'629 m2					345 m2
10 441	4'373 m2	5'029 m2										4'205 m2	605 m2		219 m2
10 499	6'384 m2	7'342 m2			5'828 m2	311 m2							883 m2		320 m2
10 500	1'999 m2	2'299 m2			1'923 m2								276 m2		100 m2
10 501	10'874 m2	12'504 m2	10'458 m2							1'504 m2					542 m2
10 502	7'962 m2	9'156 m2				7'657 m2				1'101 m2					398 m2
16 233	10'479 m2	12'051 m2		5'498 m2		4'580 m2							1'449 m2		524 m2
16 234	10'457 m2	12'026 m2		3'297 m2			6'760 m2						1'446 m2		523 m2
16 235	1'398 m2	1'608 m2			1'344 m2								194 m2		70 m2
15289 dp	40 m2	0 m2													
15290 dp	604 m2	0 m2													
15291 dp	3'644 m2	0 m2													
15293 dp	337 m2	0 m2													
15298 dp	932 m2	0 m2													
16127 dp	1'216 m2	0 m2													
16128 dp	32 m2	0 m2													
16301 dp	28 m2	0 m2													
16302 dp	54 m2	0 m2													
16303 dp	1'059 m2	0 m2													
TOTAL	118'112 m2	126'691 m2	11'493 m2	8'795 m2	9'095 m2	18'990 m2	12'493 m2	12'508 m2	12'085 m2	6'581 m2	9'920 m2	10'567 m2	7'338 m2	1'318 m2	5'508 m2

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

## **Article 4 : Structure de suivi**

Une structure de suivi et de coordination intégrant notamment les autorités et les porteurs de projets sera mise en place dans le cadre de la gouvernance du grand projet des Cherpines, pour l'ensemble des constructions et des aménagements extérieurs. Ce groupe sera notamment chargé de l'établissement de l'étude des aménagements extérieurs, requis à l'article 6 du présent règlement. Le groupe déterminera au moment de sa constitution, la gouvernance, la clef de répartition des financements des études, la réalisation des espaces, l'entretien.

## **Espaces extérieurs**

### **Article 5 : Principe général**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Les principes d'aménagement des espaces extérieurs sont décrits dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères des espaces publics et collectifs du rapport explicatif.

### **Article 6 : Etude d'ensemble**

<sup>1</sup> Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif. Ils doivent faire l'objet d'une étude détaillée sur l'ensemble du périmètre, jointe aux requêtes en autorisation de construire. La clef de répartition du financement des études, de la réalisation et des frais d'entretien doivent être définis au plus tard au démarrage de l'étude.

<sup>2</sup> Cette étude établie par l'instance définie à l'article 4, fera l'objet d'une validation par les instances de gouvernance du grand projet des Cherpines. Elle servira de document de référence à la commune, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) ainsi qu'aux services concernés lors de l'examen des requêtes définitives en autorisation de construire.

<sup>3</sup> Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères des espaces publics et collectifs du rapport explicatif sert de base pour l'établissement de cette étude d'ensemble.

<sup>4</sup> La possibilité d'inclure une station VLS (Vélo Libre Service), notamment au niveau de l'esplanade du tram, au sud de l'aire d'implantation, devra être étudiée et cas échéant intégrée à l'aménagement définitif de cet espace dans le cadre de l'étude d'ensemble.

<sup>5</sup> L'aménagement des espaces extérieurs doit être conçu et réalisé en étroite collaboration avec les autorités communales et cantonales qui en définissent le standard d'aménagement, tenant compte notamment des coûts admis dans les plans financiers.

## **Article 7 : Mise en œuvre**

<sup>1</sup> Les espaces extérieurs doivent être réalisés de façade à façade conformément à l'étude d'ensemble citée à l'article 6.

<sup>2</sup> Des conventions spécifiques règlent au besoin la réalisation et la gestion des espaces ouverts au public, situés sur fonds privés.

<sup>3</sup> Les plantations ainsi que les aménagements extérieurs sur fonds privés sont à la charge des constructeurs.

## **Article 8 : Rue**

La rue distingue un type d'espace extérieur destiné aux déplacements et accessible à l'ensemble des modes de mobilité et comprend les éventuels espaces verts destinés aux plantations. Ces espaces sont destinés à être cédés gratuitement au domaine public communal.

## **Article 9 : Venelles**

<sup>1</sup> Les venelles sont des voies d'accès aux bâtiments, dédiées prioritairement aux piétons, vélos et à la mobilité douce. Les circulations motorisées (voiture et deux-roues motorisées) ne sont tolérées que pour les véhicules d'urgence, de livraison, de déménagement et pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que strictement pour l'accès aux places visiteurs et aux garages souterrains directement adjacents au réseau routier.

<sup>2</sup> Les venelles sont réalisées sur fonds privé et doivent faire l'objet de servitudes de passage public à pied et à vélo, inscrites au Registre foncier. Elles ne peuvent en aucun cas être clôturées, leur aménagement devant clairement indiquer le caractère public de ces espaces. Leur éclairage doit être assuré, en restant discret et principalement orienté sur les accès des bâtiments.

<sup>3</sup> Des parkings vélos et des poches de stationnement pour visiteurs peuvent y être aménagés aux emplacements prévus par le plan.

<sup>4</sup> Les venelles doivent être réalisées en partie et dans la mesure du possible avec des matériaux perméables ou semi-perméables afin de limiter l'imperméabilisation, tout en garantissant le confort de déplacement des modes doux notamment.

<sup>5</sup> Les émergences dédiées aux entrées/sorties piétonnes des garages souterrains peuvent être situées sur les espaces majoritairement minéraux et venelles en dehors des aires d'implantation des garages souterrains de manière à faciliter leur accessibilité pour des usagers externes à l'aire d'implantation.

## **Article 10 : Espace extérieur majoritairement minéral**

<sup>1</sup> Les espaces extérieurs majoritairement minéraux (places) situés au centre des pièces urbaines sont des espaces publics destinés à la rencontre et aux échanges entre habitants. Elles peuvent accueillir places de jeux, bancs, kiosques et autres installations favorisant l'appropriation des lieux.

<sup>2</sup> Les places doivent faire l'objet de servitudes d'usage public. Elles ne doivent pas être clôturées.

<sup>3</sup> La définition spatiale de la place au centre des aires d'implantation A, B, D et E devra permettre d'établir une distinction claire d'usage entre la place et les espaces de jardins et plantage qui s'ouvrent sur cette place, par un traitement distinct des matériaux de sol, du mobilier urbain, ou tout autre dispositif pertinent.

<sup>4</sup> Les émergences dédiées aux entrées/sorties piétonnes des garages souterrains peuvent être situées sur les espaces majoritairement minéraux et venelles en dehors des aires d'implantation des garages souterrains de manière à faciliter leur accessibilité pour des usagers externes à l'aire d'implantation

### **Article 11 : Espace extérieur majoritairement végétal**

<sup>1</sup> Le plan d'aménagement prévoit la réalisation d'espaces végétalisés qui peuvent avoir différentes fonctions et usages : jardinage et plantages, places de jeux, gestion des eaux (noues), surfaces polyvalentes pour des activités de loisirs et détente, activités agricoles et proximité, etc.

<sup>2</sup> Ces espaces ne doivent pas être clôturés.

<sup>3</sup> Les espaces réalisés sur domaine privé doivent faire l'objet de servitudes d'usage public pour les espaces figurant au plan des contraintes.

### **Article 12 : Jardins et plantages**

<sup>1</sup> Les jardins et plantages, situés en cœur d'îlot, constituent des espaces collectifs ouverts dont l'usage est en principe destiné aux habitants des logements qui les entourent. Les cœurs d'îlot doivent être au minimum (80 %) constitués de surfaces en pleine terre, dédiées aux plantations.

<sup>2</sup> Une bande d'environ 4m à l'intérieur des cœurs d'îlots peut être prévue en prolongement des rez-de-chaussée, pour la réalisation de jardins privatifs. La dimension précise de cette bande doit tenir compte de la taille du cœur d'îlot de manière à garantir un espace collectif généreux et éviter une trop forte privatisation de cet espace.

<sup>3</sup> Les accès aux cœurs d'îlots doivent rester ouverts, conformément aux prescriptions de l'article 24 relatives aux passages et percées visuelles.

### **Article 13 : Jardins et terrasses privatifs**

<sup>1</sup> Des jardins ou terrasses privatifs peuvent être réalisés au pied des façades extérieures des bâtiments, dans le prolongement des logements, afin de créer un filtre entre les logements et l'espace public. La largeur maximum des jardins ou terrasses privatifs est de 4 m.

<sup>2</sup> Ils doivent être surélevés de 50 cm au minimum par rapport aux rues et venelles et ne doivent pas être clôturés, mais peuvent être bordés de haies libres indigènes. Si leur largeur est inférieure à 4 m, ils doivent être surélevés d'au minimum 1m par rapport aux rues et venelles si des logements se situent en rez-de-chaussée.

### **Article 14 : Végétation, arbres à planter**

<sup>1</sup> L'arborisation nouvelle figurée sur le plan d'aménagement pourra être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire, sur la base de l'étude d'ensemble (article 6).

<sup>2</sup> L'implantation et la taille des arbres doit être compatible avec les exigences de sécurité incendie (notamment accès aux façades depuis les places de travail).

<sup>3</sup> L'arborisation nouvelle est réalisée au maximum une année après la réalisation des aménagements extérieurs liés à une opération.

### Article 15 : Arbres pouvant être abattus

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

## Bâti

### Article 16 : Aires d'implantation

<sup>1</sup> Le PLQ Rolliet comporte 12 aires d'implantation.

<sup>2</sup> Leur destination et SBP maximum sont fixées dans le tableau ci-après.

Aire d'implantation	Destination	SBP (m <sup>2</sup> )
Aire A	Logements	11'493
Aire B	Logements	8'795
Aire C	Logements	9'095
Aire D	Logements	18'990
Aire E	Logements	12'493
Aire F	Logements	12'508
Aire G	Logements	12'085
Aire H1	Activités	6'581
Aire H2	Logements	9'920
Aire I	Logements	10'567
Aire J	Activités	7'338
Aire K	Activités*	1'318
<b>TOTAL</b>		<b>121'183</b>
Dont	Logements	105'946
Dont	Activités	15'237
Selon plan	Activités contribuant à la vie de quartier	5'508

\* Les activités de l'îlot K sont liées aux équipements sportifs et culturels.

<sup>3</sup> Aire d'implantation K

L'aire d'implantation K peut accueillir des bâtiments comprenant 1'318 m<sup>2</sup> de SBP dévolues à des activités liées aux équipements publics (buvette, restaurant, hôtel, ...). L'autorisation de construire précisera cette implantation.

<sup>4</sup> Activités contribuant à la vie de quartier

En plus des SBP indiquées dans le tableau des articles 3 et 16, un maximum de 5'508 m<sup>2</sup> pour des activités contribuant à la vie de quartier peut être réalisé ; chaque propriétaire au prorata de sa surface de parcelle. Ce terme regroupe des activités qui génèrent une faible valeur ajoutée économique (et ne sont donc pas en mesure de payer un loyer au prix du marché) et une forte valeur ajoutée

sociale, tels que : ateliers d'artistes et d'artisans, salles communautaires et associatives, crèches et jardins d'enfants, lieux de rencontre intergénérationnel, ateliers de réparation de vélos dans un cadre associatif, centrale de mobilité, local de stockage et de distribution de marchandises, espaces de télétravail ou co-working, services à la population, etc. Ces surfaces ne peuvent être réalisées que dans les emplacements suivants : au rez-de-chaussée le long de la venelle centrale Nord-Sud (îlots D, E, F, G, I, H2), le long du chemin des Longues-Rasses (îlots D, E), ainsi que sur les façades ou pignons autour de la placette entre les îlots B, D et E. Leur localisation définitive sera définie lors des phases ultérieures du projet urbain.

<sup>5</sup> Les balcons, loggias, coursives et autres dispositifs architecturaux de prolongement ou distribution des logements doivent prendre place à l'intérieur des aires d'implantation.

### **Article 17 : Implantation, gabarits**

<sup>1</sup> Les hauteurs maximales des bâtiments par type de gabarits s'appliquent à toutes les aires d'implantation et sont mesurées au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel (TN) :

Gabarits	Hauteurs
R+3	17 m
R+4	20 m
R+5	23 m
R+6	26 m
R+7	29 m
R+9	35 m

<sup>2</sup> Le nombre maximal de niveaux est fixé en plan. Le principe à respecter consiste à disposer des bâtiments plus hauts à l'extérieur des pièces urbaines, en relation avec les espaces publics structurants du quartier (ch. du Pont-du-Centenaire, ch. des Longues-Rasses, domaine public à dénommer à l'ouest de l'école A.-Stitelmann) et des bâtiments plus bas au centre des pièces urbaines, en relation avec les venelles et places. La limite fixée en plan entre portions d'aires d'implantation avec des gabarits différents constitue un principe. Les délimitations peuvent être adaptées à la marge lors du dépôt des demandes en autorisations de construire.

<sup>3</sup> Les sous-sols ne sont pas comptés comme des niveaux habitables. Les niveaux semi-enterrés sont comptés comme sous-sols. Les superstructures en toiture ne sont pas comptées comme niveau habitable (cf article 23).

<sup>4</sup> En cas de réalisation de plusieurs bâtiments par plusieurs propriétaires à l'intérieur d'une même aire d'implantation, une coordination doit être obligatoirement établie entre les différentes opérations de manière à garantir une

cohérence d'ensemble tant en termes de bâti (répartition éventuelle des droits à bâtir et pignons en attente, par exemple) que d'espaces extérieurs (aménagement des cœurs d'îlots). Afin de garantir cette cohérence, la requête en autorisation de construire du premier bâtiment de l'aire d'implantation devra intégrer toutes indications utiles montrant comment le solde des droits à bâtir peut être réalisé.

### **Article 18 : Typologies**

<sup>1</sup> 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. Dans ce cas, la continuité architecturale doit être garantie (structures, matériaux, couleurs).

<sup>2</sup> Les logements doivent être traversants ou orientés côté venelles et rues pour garantir les accès pompiers en périphérie extérieure des îlots.

<sup>3</sup> Les façades pignon implantées directement sur les rues, venelles ou espace extérieur majoritairement minéral devront garantir des prises de jour principales, voire des dispositifs architecturaux de prolongement ou distribution des logements, visant à animer ces façades.

### **Article 19 : Front d'implantation**

Deux types de front d'implantation sont à respecter :

#### <sup>1</sup> Front d'implantation, type 1

L'entier de la façade, hors balcons ou saillies ou retrait au niveau du dernier étage, doit se situer sur le front d'implantation, à l'exception des cas où un front de type 2 est obligatoire. Dans ce dernier cas, cette disposition s'applique dès le R+2.

#### <sup>2</sup> Front d'implantation, type 2

Seuls les niveaux du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage doivent se situer sur le front d'implantation. Pour les étages supérieurs, s'il en est un d'indiqué, c'est un front de type 1 qui s'applique.

### **Article 20 : Bandes d'implantation**

<sup>1</sup> A l'intérieur des bandes d'implantation, une variation de l'implantation des façades est admise.

### **Article 21 : Angles construits**

Afin de délimiter les places au cœur des pièces urbaines, les angles des bâtiments bordant celles-ci doivent être construits et offrir un traitement architectural soigné en relation avec l'espace public qui le borde, contribuant ainsi à son animation (par exemple, entrée d'immeuble, émergence de parking souterrain, salle commune, local à poussettes et vélos, etc.).

### **Article 22 : Accès aux immeubles**

<sup>1</sup> Les accès aux immeubles doivent être situés le long des venelles et espaces publics du quartier, et être directement accessibles depuis l'espace public. Leur nombre et leur emplacement peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire.

<sup>2</sup> Les accès principaux aux surfaces d'activités de l'aire d'implantation J doivent s'effectuer depuis l'esplanade du tram sur la route de Base.

## **Article 23 : Toitures**

Les toits plats doivent être majoritairement végétalisés de façon extensive et accessibles pour la plantation et l'entretien de la végétation. Toute toiture pouvant techniquement et fonctionnellement faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales doit être équipée en conséquence, conformément aux indications du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

Des aménagements tels que terrasses accessibles aux habitants, pergolas, etc. sont également autorisés. Les aménagements (gestion des eaux, végétalisation, délaçement), doivent être compatibles le cas échéant avec des installations solaires. L'emprise et le traitement des installations techniques seront autorisées afin de favoriser les autres usages.

## **Article 24 : Percées visuelles et passages**

<sup>1</sup> Les percées visuelles et passages figurant en plan peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire mais s'applique à la façade mentionnée.

<sup>2</sup> Les percées visuelles impliquent une interruption du bâti sur toute la hauteur du front. La largeur de cette interruption doit être au minimum de 8 m lorsque les bâtiments adjacents sont égaux ou inférieurs à R+4 et de 10 m lorsque les bâtiments adjacents sont égaux ou supérieurs à R+5.

<sup>3</sup> Les passages sont des ouvertures dans la façade, aménagées au rez-de-chaussée et au premier étage (portes cochères). Leur largeur minimale est de 8 m.

<sup>4</sup> Les percées visuelles et passages prévus en plan ne doivent pas être clôturés : ils doivent rester ouverts, libres, dégagés et permettre le libre accès aux cœurs d'îlots, à l'exception des jardins privatifs prévus par l'article 13. Les percées visuelles et passages réalisés sur fonds privés doivent faire l'objet d'une restriction d'implantation de clôture (servitude de type B2).

<sup>5</sup> Lorsqu'une aire d'implantation comporte deux percées visuelles ou passages, ceux-ci ne doivent pas être alignés.

<sup>6</sup> Les façades pignons liées aux percées visuelles devront être sans jour ou uniquement avec des jours secondaires.

## **Article 25 : Bâtiments à démolir**

Le plan indique les bâtiments dont la démolition est prévue pour permettre la réalisation des nouvelles constructions.

## **Article 26 : Règles de distances et vues droites**

Les règles de distances et vues droites applicables à l'ensemble du périmètre doivent être respectées et correspondent à la règle suivante:  $D \geq (H-6m) \times 3/5 \geq 6m$ , indiquée à l'article 29, alinéas 2 et 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI).

Une dérogation mineure s'applique sur les distances et vues entre les aires d'implantation I et J et entre les aires d'implantation D et F.

# Accès et stationnement

## Article 27 : Places de stationnement

### a) *Nombre de places de stationnement voitures*

Le nombre total de places de stationnement voitures est de 1'388. Il se décompose comme suit :

- 1'061 places pour les habitants des logements ;
- 120 places pour les visiteurs des logements ;
- 65 places pour les employés des activités ;
- 142 places pour les visiteurs des activités.
- 49 places pour les employés de l'école Aimé-Stitelmann et l'ECG provisoire
- 10 places visiteurs pour l'école Aimé-Stitelmann et l'ECG provisoire

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

Le ratio appliqué est de 1place/100 m<sup>2</sup> SBP selon les modalités spécifiques établies ci-après et de 0.1 place/100 m<sup>2</sup> SBP pour les visiteurs. Les places extérieures visiteurs sont en principe situées sur fonds privé.

Sur le nombre total de places destinées aux habitants, au prorata des SBP prévues pour chaque opération, 60 % doivent être réalisées par les constructeurs dans les garages souterrains, conformément aux autorisations de construire de chaque opération. Le solde de 40 % des places destinées aux habitants peut être réalisé par la Commune de Plan-les-Ouates, sur les terrains réservés à des équipements publics situés entre la route de Base et les terrains de sport actuels, en surface ou en souterrain.

Dans le cas des aires de d'implantation B et C, pour lesquelles le stationnement est prévu sous les aires A, D et E, les autorisations de construire de ces 3 dernières devront intégrer les places relatives aux aires B et C, dans le respect des proportions décrites à l'alinéa précédent.

A l'échelle de l'ensemble du PLQ, 50 places visiteurs sont situées en surface, dont 30 dans la pièce urbaine au nord du chemin des Longues-Rasses et 20 dans la pièce urbaine entre la route de Base et le chemin des Longues-Rasses. Le solde est situé en ouvrage. Celles-ci peuvent être mutualisées lors du dépôt des autorisations de construire avec le stationnement lié aux activités ainsi qu'avec le stationnement des résidents.

Le stationnement lié aux activités est localisé en souterrain des aires d'implantation H1 et J.

Les 49 places employées de l'école Aimé-Stitelmann et ECG provisoire se situent dans l'aire d'implantation des places extérieures en surface, à l'est et le long de la future voie communale, tel que décrit à l'article 30, alinéa 5.

Les 10 places visiteurs de l'école Aimé Stitelmann et ECG provisoire seront

mutualisées avec les places situées dans le parking souterrain des aires d'implantation H1 et J, tel que décrit à l'article 30, alinéa 5.

Conformément à l'article 5, alinéa 2 RPSFP, concernant les logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007, ou de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, les ratios indiqués précédemment peuvent en principe être diminués jusqu'à 30% sur la base d'une justification par le requérant au stade de l'autorisation de construire sur un besoin inférieur en termes de nombre de places de stationnement.

Les places extérieures sont en principe situées sur fonds privé. Moyennant convention entre la commune et les propriétaires privés (cf. article 30 alinéa 3 du présent règlement), réglant les coûts de construction, d'entretien et de gestion, ces places peuvent être situées sur le domaine public communal.

Au surplus, les ratios applicables sont définis par la norme VSS SN 640 281.

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

Le nombre total de places de stationnement deux-roues motorisés est de 316. Il se décompose comme suit :

- 239 places pour les habitants des logements ;
- 77 places pour les employés des activités

**d) *Localisation des places de stationnement 2RM***

L'ensemble des places deux roues motorisées, logements et activités, est située en souterrain.

**e) *Nombre de places de stationnement vélos***

<sup>6</sup>Le nombre total de places de stationnement vélos est de 3'408. Il se décompose comme suit :

- 3 205 places pour les habitants des logements ;
- 203 places pour les employés des activités ;

**f) *Localisation des places de stationnement vélos***

Le ratio applicable est de 3 places/100 m<sup>2</sup> SBP pour les logements

Leur localisation respecte les principes suivants (par 100 m<sup>2</sup> SBP) :

- 1.5 places situées dans les rez-de-chaussée ou entresol des bâtiments et facilement accessibles, pour répondre à un usage quotidien.
- 0.5 place située à l'extérieur dans des emplacements abrités et équipés contre le vol.
- 1 place située à l'extérieur, équipée contre le vol.

Le ratio applicable est de minimum 1 place/200 m<sup>2</sup> SBP pour les activités.

Ces places sont couvertes et équipées contre le vol. Moyennant convention entre la

commune et les propriétaires privés, réglant les coûts de construction, ces places peuvent être situées sur le domaine public communal.

La localisation et le dimensionnement des aires d'implantation du stationnement vélos figurent en plan à titre indicatif et s'adapteront notamment en fonction de l'implantation définitive du bâti et d'une analyse approfondie dans le cadre de l'étude d'ensemble (article 6).

**g) Autopartage**

A l'échelle du quartier et de ses alentours, la mise en place d'un système d'autopartage sera privilégié.

**Article 28 : Aires d'implantation des garages souterrains**

<sup>1</sup> Les aires d'implantation des garages souterrains sont situées sous les aires d'implantation des bâtiments, excepté pour les bâtiments B et C, dont le stationnement est prévu sous les bâtiments A, D et E. L'emprise des garages souterrains se situe, autant que faire se peut, au nu des façades des bâtiments. Une emprise du garage plus large que le nu des façades, justifiée pour des raisons fonctionnelles, techniques ou financières peut toutefois être admise, pour autant qu'elle reste située à l'intérieur de l'aire d'implantation du garage souterrain.

<sup>2</sup> Les aires d'implantation des garages souterrains peuvent aussi intégrer les surfaces dévolues aux locaux annexes (caves, garages à vélos, locaux techniques, chaufferie, etc).

**Article 29 : Accès et secteurs d'accès aux garages souterrains**

<sup>1</sup> Les rampes d'accès aux garages souterrains ne sont autorisées que depuis le réseau de quartier ou depuis l'entrée des venelles. Aucune rampe directe depuis le chemin du Pont-du-Centenaire n'est admise : celles-ci se font par l'intermédiaire de l'entrée des venelles.

<sup>2</sup> Les rampes d'accès sont prévues depuis le réseau routier adjacent le plus proche et ne peuvent induire de circulation motorisée traversant l'intérieur des pièces urbaines par les venelles.

<sup>3</sup> Les accès aux garages souterrains doivent être préférentiellement situés dans les bâtiments afin d'éviter des trémies d'accès dans l'espace public.

<sup>4</sup> Les secteurs d'accès aux garages souterrains figurent en plan. Dans le cadre de la mise au point technique du projet de construction, des adaptations mineures sont autorisées, notamment dans le cadre du projet définitif des équipements sportifs et culturels situés sur les terrains réservés aux équipements publics entre les terrains de sport existants et la route de Base.

<sup>5</sup> Les accès aux garages souterrains doivent se conformer à l'étude d'ensemble citée à l'article 6.

<sup>6</sup> La sécurité des sorties depuis les garages sur le domaine public doit être garantie, conformément à la norme VSS 640273.

**Article 30 : Aires d'implantation des places extérieures**

<sup>1</sup> Ces aires sont situées sur fonds privés, le long des façades ou au début du

chemin des Cherpines, indiquées en plan

<sup>2</sup> Leur aménagement, entretien et gestion sont à la charge des propriétaires privés.

<sup>3</sup> Moyennant convention entre la commune et les propriétaires privés, réglant les coûts de construction, d'entretien et d'exploitation, ces places de stationnement peuvent être situées, en nombre équivalent, sur le domaine public communal, à l'exception du chemin du Pont-du-Centenaire et du chemin de la Mère-Voie. Dans ce cas, elles peuvent s'implanter de façon intercalée avec la végétation, dans la bande végétalisée en bordure de voie sur Les Longues Rasses et future voie communale, selon les emplacements préconisés dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères des espaces publics et collectifs du rapport explicatif, en lieu et place de s'implanter dans les aires d'implantation des places extérieures prévues en plan . L'éventuel déplacement des places susvisées sur le domaine public communal, constituent une modification mineure au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD. Cette modification mineure permettra cas échéant de modifier l'aire d'implantation du bâti.

<sup>4</sup> Les places situées dans les aires d'implantation en bordure du chemin des Cherpines, doivent être végétalisées dans la mesure du possible.

<sup>5</sup> Le réaménagement des places situées le long de l'école Aimée Stitelmann et de l'ECG provisoire au nord – est de la future voie, ne sont pas liées aux besoins des nouvelles constructions (logement et activités), mais au besoin de restructurer ce secteur pour permettre l'insertion de la nouvelle voirie de desserte de la pièce Ea. Le détail du projet sera établi, d'entente avec les services du Canton concernés (OU, OBA, DIP, DGT, DGAN...) et la commune lors de la requête en autorisation de construire portant sur l'aménagement de la future voirie communale. L'aire d'implantation prévue par le PLQ permet la restitution maximum de 49 places et quelques emplacements pour les deux roues motorisés, à destination des enseignants et collaborateurs de l'école, en lien avec l'amélioration de la desserte du périmètre avec la réalisation du tramway. Les 10 places visiteurs seront mutualisées avec les places en souterrains des aires H1 et J.

<sup>6</sup> Les places extérieures doivent se conformer à l'étude d'ensemble citée à l'article 6.

<sup>7</sup> Les secteurs d'accès aux places de stationnement extérieures correspondent à leurs accès tels que fixés par le plan.

## **Environnement et protection contre les accidents majeurs**

### **Article 31 : 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), il est attribué le degré de sensibilité II (DS II) et le degré de sensibilité III (DS III) aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.

### **Article 32 : Protection contre le bruit**

Les façades des bâtiments donnant sur le chemin du Pont-du-Centenaire doivent faire l'objet de mesures d'aménagement ou de construction (article 29 OPB) afin de respecter les valeurs de planification (VP) du DS II.

### **Article 33 : Gestion des déchets, des matériaux terreux et d'excavation**

#### <sup>1</sup> Déchets ménagers

Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets (points de récupération des déchets) doivent être aménagés selon les indications de la commune.

Ces équipements doivent être réalisés sur domaine privé, parallèlement à la construction des bâtiments.

#### <sup>2</sup> Matériaux d'excavation

La valorisation sur place des matériaux d'excavation est privilégiée, sous réserve que la qualité des matériaux le permette. La gestion des matériaux d'excavation devra prendre en compte les orientations du concept de gestion des matériaux d'excavation accompagnant le présent PLQ.

#### <sup>3</sup> Matériaux terreux

La valorisation sur place des matériaux terreux est privilégiée. Les excédents non nécessaires au projet pourront être valorisés à l'extérieur du périmètre du PLQ, notamment dans le cadre d'améliorations foncières agricoles. La gestion des matériaux terreux devra être conforme aux orientations du concept de gestion des matériaux terreux accompagnant le présent PLQ.

### **Article 34 : Gestion et évacuation des eaux**

Le système de gestion et d'évacuation des eaux sur l'ensemble des constructions du PLQ doit être conforme au schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux du 16.12.2016. Les requérants participent financièrement à la réalisation d'équipements d'assainissement de type collectif privé, selon une clé de répartition des coûts fixée par le schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

### **Article 35 : Approche énergétique**

<sup>1</sup> Conformément à l'article 11, alinéa 2 LEn, le PLQ est accompagné d'un concept énergétique territorial (CET) n°2017-07, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 10 avril 2017. Les requêtes en autorisation de construire, qui seront soumises au département en charge de l'énergie, prennent en compte le CET.

<sup>2</sup> En cas de mise à jour du CET n°2017-07, notamment en fonction du développement des infrastructures énergétiques associées au quartier, les requérants sont tenus de contacter le département en charge de l'énergie le plus tôt possible afin d'intégrer les enjeux énergétiques actualisés.

Dans le cadre de la mise en service effective d'un réseau thermique au sein des Cherpines, les bâtiments, sous réserve qu'il n'existât pas une alternative plus efficiente recourant à une source renouvelable, doivent se raccorder au dit réseau.

<sup>3</sup> La localisation d'une réservation pour une infrastructure énergétique dans la pièce réservée à des équipements publics entre les terrains de sports et la route de Base, est indiquée à titre indicatif à l'intérieur de la pièce. Son implantation définitive au sein de cette pièce sportive et culturelle, en surface ou en souterrain, dépendra du programme définitif réalisé sur ce périmètre réservé à des équipements publics. A défaut d'implantation effective de l'infrastructure énergétique dans la pièce réservée à des équipements publics, celle-ci pourrait être implantée dans d'autres aires d'implantation du bâti du PLQ.

## Foncier

### **Article 36 : Terrains réservés à des équipements publics**

Ces terrains doivent être cédés gratuitement à la commune de Plan-les-Ouates compte tenu du report des droits à bâtir dans les aires d'implantation A à J et sont destinés à l'aménagement d'équipements publics (scolaires, sportifs, culturels, parking mutualisé) et d'espaces publics. L'aménagement et l'entretien de ces espaces sont à la charge de la commune.

### **Article 37 : Servitudes de passage public et restriction d'implantation de clôtures**

<sup>1</sup> Les venelles et places figurant en plan doivent faire l'objet de servitudes de passage public (piétons et vélos) inscrites au Registre Foncier.

<sup>2</sup> Les percées visuelles et passages indiqués en plan doivent faire l'objet de restrictions d'implantation de clôture (servitude de type B2), inscrites au Registre Foncier.

<sup>3</sup> Sauf convention spécifique, l'aménagement et l'entretien des servitudes est à charge du propriétaire.

### **Article 38 : Servitudes à usage public**

Les espaces destinés aux espaces majoritairement minéraux et aux espaces majoritairement végétaux doivent faire l'objet de servitudes d'usage public inscrites au Registre Foncier.

### **Article 39 : Cessions gratuites au domaine public communal**

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

Les droits à bâtir des emprises des cessions au domaine public communal sont reportés dans les aires d'implantation.

### **Article 40 : Nouvelles limites parcellaires**

Les nouvelles limites parcellaires seront précisées lors des requêtes en autorisation de construire. La disponibilité foncière, notamment dans le cadre des requêtes en autorisation de construire, est coordonnée au sein du groupe de suivi.

