

**Proposition du Conseil administratif du 8 février 2017, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'adoption du projet de plan localisé de quartier 29 989-276 situé sur le terrain de la caserne des Vernets.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

A l'appui de sa demande, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie nous a transmis les explications suivantes sous la forme du rapport explicatif joint en annexe.

**Rappel historique**

Ce terrain, situé dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV), déclassé en zone de développement 2 le 23 juin 2011 dans le cadre de l'adoption de la loi relative à l'aménagement du périmètre PAV (PL 10 788), constitue un site stratégique de par ses dimensions et sa position centrale. Situé dans le secteur G (bords de l'Arve) de la loi 10 788 et du plan directeur de quartier PAV (PDQ PAV) adopté par le Conseil municipal le 21 janvier 2015 et par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> avril 2015, il est prévu d'y construire un quartier mixte principalement dévolu au logement.

Pour urbaniser ce quartier, le Conseil d'Etat a choisi une procédure inhabituelle. Il a décidé de mener en parallèle un concours selon la norme SIA 142 et d'attribuer une promesse de droit de superficie (DDP) à un groupe d'investisseurs par un appel d'offres.

Le concours «de projet» à deux degrés en procédure ouverte selon la norme SIA 142 a permis de désigner le 9 avril 2014 un lauréat parmi 76 équipes suisses et internationales.

La Ville de Genève a été intégrée au jury du concours et a participé à l'élaboration du programme. Le Conseil administratif a ainsi validé, le 12 juin 2013, la liste des équipements de proximité à prévoir dans le futur quartier: un groupe scolaire complet, une crèche de 100 à 120 places et un espace à vocation socio-culturelle de type maison ou espace de quartier d'une surface de 850 m<sup>2</sup>.

L'appel d'offres «investisseurs» a été organisé en vue de l'attribution par l'Etat de Genève de l'usage de ces terrains sous la forme d'un droit distinct et permanent (DDP) sur lequel le groupe d'investisseurs retenu à l'issue de l'appel d'offres «investisseurs» s'est engagé à réaliser et exploiter les immeubles privés en respectant les conditions définies par le projet du lauréat du concours d'architecte SIA 142.

Le cahier des charges prévoyait notamment le paiement d'une avance sur rente de 12,5 millions de francs au minimum à la signature de la promesse de DDP, le paiement d'une dotation complémentaire de 33 millions de francs au minimum à la signature du DDP (soit 22 millions de francs pour le financement partiel de la délocalisation de la caserne des Vernets et 11 millions de francs pour les immeubles existants) et une prime d'acquisition.

La désignation du groupe d'investisseurs retenu est intervenue le 24 juin 2015 et la promesse de DDP a été signée au printemps 2016. La signature définitive des différents DDP est liée aux autorisations de construire.

Le groupe, dénommé Ensemble, piloté par Losinger Marazzi SA et Pillet SA, est également composé de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG), la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), la Coopérative de logement pour personnes en formation (Ciguë), la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), Swiss Life AG, la Mobilière suisse société d'assurance SA, la Caisse inter-entreprises de prévoyance professionnelle (CIEPP) ainsi que la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Le projet de plan localisé de quartier (PLQ) a été soumis pour enquête technique à la Ville de Genève au printemps 2016. Dans ce cadre, le Conseil administratif a adressé un courrier à M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, qui portait sur les points suivants:

- Equipements publics: la surface dévolue au groupe scolaire étant inférieure à 6000 m<sup>2</sup>, le Conseil administratif a demandé que ce point soit revu et la surface modifiée en conséquence. Il demandait également que la localisation des équipements de proximité (crèche, espace à vocation socioculturelle) soit déterminée et proche de l'école.
- Espaces libres: le Conseil administratif s'est prononcé en faveur d'une cession au domaine public des espaces extérieurs (hors cœurs d'îlots) moyennant une participation financière du Canton au vu de l'ampleur des surfaces considérées.
- Compensation des places de stationnement: une solution juridique était attendue afin de clarifier l'articulation de la mise en œuvre de deux projets différents, à savoir la voie verte d'agglomération (VVA) et les constructions du présent PLQ.

De plus, le Conseil administratif a écrit en date du 29 novembre 2016 pour demander que soit inscrit, dans le règlement du PLQ, que la moitié des surfaces brutes de plancher du bâtiment d'activités (C) sera spécifiquement dévolue à l'artisanat, considérant la nécessité de veiller au respect d'un juste équilibre entre les activités tertiaires et secondaires, conformément aux engagements préalables du Canton et au cahier des charges du concours d'architecture.

Dans ce même courrier, il a demandé que les liaisons souterraines entre les constructions B et C, et B et D, aient une largeur maximale de 5 m.

Parallèlement aux prises de position du Conseil, les services ont émis plusieurs remarques techniques.

### **Projet de PLQ mis à l'enquête publique**

Les services communaux et cantonaux se sont réunis à de multiples reprises pour trouver des solutions aux problèmes soulevés pendant l'enquête technique.

Le projet, mis à l'enquête publique en janvier 2017, qui résulte de ces négociations répond en grande partie à ces remarques.

- En ce qui concerne la dimension du terrain scolaire, le périmètre a été modifié afin de répondre aux exigences du Conseil administratif. La réservation foncière correspond à une surface de 6850 m<sup>2</sup> et fera l'objet d'une cession gratuite.
- Pour ce qui est des autres équipements publics (crèche et espace à vocation socioculturelle), il a été décidé d'exclure certaines zones pour leur localisation notamment en bordure des voies afin de protéger les usagers des nuisances sonores.
- Concernant la compensation des places de stationnement, le principe a été indiqué dans le règlement et explicité dans le rapport explicatif et permet ainsi la réalisation future de la VVA.

En revanche s'agissant de la demande de garantir la localisation de 11 000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) artisanale, le Conseil administratif estime qu'elle n'a pas été prise en compte de manière satisfaisante. En effet, le Canton a complété l'article 9 du règlement du PLQ par les dispositions suivantes:

*<sup>2</sup> Les 26 400 m<sup>2</sup> dévolus à des activités doivent comporter 11 000 m<sup>2</sup> dévolus au secteur secondaire, pour les entreprises sans nuisance ou moyennement gênantes.*

*<sup>3</sup> Les 11 000 m<sup>2</sup> dévolus au secteur secondaire visés au précédent alinéa pourront au besoin être réalisés sur des terrains sis hors du périmètre du plan, mais dans le périmètre du grand projet PAV, moyennant la production de garanties, sous la forme d'engagements ou de conventions que ces surfaces y seront effectivement compensées. Ces garanties devront figurer en tant que conditions des autorisations de construire à délivrer.*

Si l'alinéa 2 répond très exactement à la demande de la Ville, l'alternative offerte par l'alinéa 3 est de nature à annihiler l'objectif visé. En effet, cette disposition ouvre la possibilité de remplacer ces surfaces à n'importe quel endroit dans

le PAV et permettrait, par exemple, que les surfaces d'activités artisanales non réalisées aux Vernets soient implantées dans les périmètres d'ores et déjà dévolus à l'artisanat, comme dans le secteur C le long de la route des Jeunes.

Par conséquent, non seulement ces surfaces ne viendraient pas augmenter le nombre de locaux artisanaux nécessaires notamment pour la délocalisation de certaines entreprises, mais cette disposition contreviendrait aux objectifs mêmes du projet PAV. En effet, il convient de rappeler que la mutation de ce quartier procède d'une volonté politique forte et affirmée de créer une extension du centre-ville, caractérisée par une forte mixité. Celle-ci implique de répartir des locaux pouvant accueillir des activités à faible valeur ajoutée sur l'ensemble du quartier à l'instar de ce qui se passe en centre-ville de Genève où notre municipalité s'est dotée d'un instrument légal, le plan d'utilisation du sol (PUS), permettant justement de pérenniser ce type d'activités en ville.

Il serait donc extrêmement dommageable d'introduire, dès la première opération, la possibilité de reporter ailleurs la réalisation de surfaces d'activités nécessaires à la constitution d'un tissu urbain mixte et conforme aux engagements préalables. Ce d'autant plus que cela constituerait un précédent qui pourra être invoqué dans toutes les opérations ultérieures.

Le DALE a également écarté la demande de réduire la largeur des passages souterrains reliant les bâtiments B et C et B et D. La largeur de 10 m telle que prévue aurait pour conséquence de situer, sous le domaine public communal, des surfaces potentiellement valorisables, par exemple en tant que places de stationnement, créant ainsi de nombreux problèmes aussi bien fonciers que techniques. Le Conseil administratif souligne qu'il serait prêt à autoriser des passages sous le domaine public de façon exceptionnelle pour autant qu'ils résultent d'une nécessité technique ou fonctionnelle. Il est donc impératif de réduire leur emprise au minimum.

S'agissant de l'aménagement des espaces libres, il a été convenu qu'ils seront versés gratuitement au domaine public communal après réalisation de leur aménagement par le groupe d'investisseurs. Le chiffrage de l'aménagement, la participation financière du Canton, les modalités de mise en œuvre et de transfert de propriété doivent encore être définis par un groupe de travail qui sera formé prochainement. Il est nécessaire que le PLQ mentionne que la cession sera exécutée après réalisation des espaces publics.

Par ailleurs, le Service des sports de la Ville de Genève a reçu en octobre 2016 une décision d'assainissement de la patinoire des Vernets du Service cantonal de l'environnement et des risques majeurs (SERMA) eu égard au futur voisinage de logements créés par le projet de PLQ. Cette décision fixe un délai au 30 avril 2017 pour établir un plan d'assainissement qui, de même que les travaux qui en résultent, serait à la charge de la Ville.

Si certaines propositions semblent pouvoir être mises en œuvre dans des délais raisonnables et sous réserve d'un accord avec l'Etat sur leur prise en charge, le remplacement de l'installation technique à l'ammoniac nécessite non seulement des études et travaux coûteux mais également la fermeture de la patinoire pour au moins une saison, mettant en péril les activités du Genève-Servette Hockey Club.

### **Commentaires du Conseil administratif**

Le Conseil administratif soutient ce projet conforme au plan directeur de quartier PAV adopté en 2015 qui permettra la construction de près de 1500 logements, dont 300 pour les étudiants. La présence d'équipements de proximité et de nombreux services en fera un quartier vivant, mixte et animé.

S'agissant de la première réalisation du PAV qui, de ce fait, posera les principes de mise en œuvre des futures opérations, il est indispensable de veiller au respect d'un certain nombre de règles de manière à mettre en place un cadre cohérent destiné aux différents acteurs pour aborder les opérations suivantes.

Compte tenu de la nécessité de garantir une certaine mixité du périmètre et un juste équilibre entre les activités tertiaires et secondaires tel que défini par la convention du 4 mars 2010 et son avenant du 17 juin 2016 et vu l'importance de ne pas débiter l'urbanisation du PAV en induisant des dispositions susceptibles de créer un précédent contraire aux objectifs de développement du quartier, le Conseil administratif demande expressément de supprimer l'alinéa 3 de l'article 9 du règlement du PLQ.

Il demande également que l'article 25 du règlement stipule que la cession au domaine public des espaces extérieurs sera effectuée gratuitement après l'aménagement des espaces par les constructeurs.

Il réitère sa demande de réduire la largeur des passages entre les bâtiments B et C et B et D à 5 m. Il rappelle le caractère exceptionnel de son entrée en matière sur la création de ces passages sous le domaine public pour autant qu'elle réponde à une nécessité fonctionnelle ou technique et qu'elle ne permette pas la valorisation économique de ces espaces. Il demande également que ces passages soient situés au niveau du deuxième sous-sol afin de se prémunir contre les problèmes techniques que pourrait engendrer un espace trop réduit entre la surface cédée au domaine public et lesdits passages, notamment du point de vue des réseaux nécessaires pour le futur quartier.

Il demande par ailleurs qu'un accord soit trouvé avec le Canton au sujet de l'installation technique de la patinoire des Vernets avant l'ouverture de la procédure d'opposition.

Enfin, le rapport d'étude d'impact sur l'environnement (RIE) fait état de l'analyse du site concernant la pollution des sols. Bien qu'il soit spécifié que ce site ne

nécessite pas d'assainissement ni d'investigation complémentaire, la Ville n'entend pas assumer les coûts d'une éventuelle pollution découverte ultérieurement.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

vu la loi relative à l'aménagement Praille-Acacias-Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie; sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – d'approuver le plan localisé de quartier 29 989-276 sous réserve de supprimer l'alinéa 3 de l'article 9 du règlement.

*Art. 2.* – de donner mission au Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- réduction de la largeur des passages entre les bâtiments B et C et B et D à 5 m et leur localisation au niveau du deuxième sous-sol;
- inscription à l'article 25 du règlement du PLQ que la cession gratuite au domaine public des espaces extérieurs sera effectuée après la réalisation de leur aménagement par les constructeurs;
- trouver un accord avec le Canton pour l'assainissement de l'installation technique de la patinoire des Vernets.

*Annexes:* – plan du PLQ

- rapport explicatif
- règlement



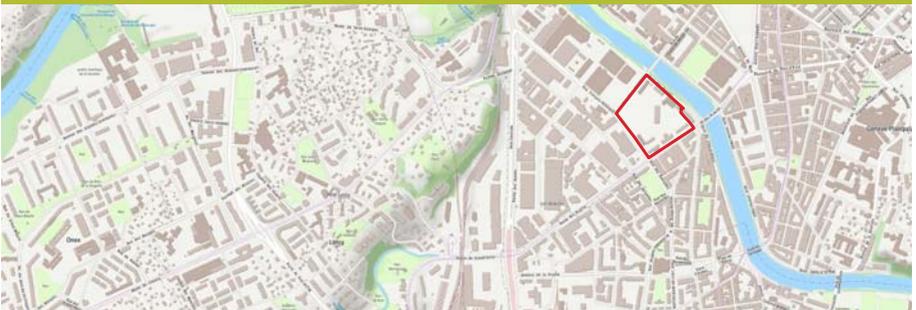
VILLE DE GENEVE

Janvier 2017

# Rapport explicatif

Plan localisé de quartier n° 29'989 - 276

PLQ PAV Les Vernets



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POUR TOUTES LES  
INFORMATIONS

## Table des matières

<b>1. Introduction</b>	<b>4</b>
1.1 Résumé	4
1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif?	5
<b>2. Contexte</b>	<b>6</b>
2.1 Le site	6
2.2 Le contexte d'aménagement	8
<b>3. Présentation des études préalables</b>	<b>12</b>
3.1 La chronologie des études	12
3.3 Les objectifs et enjeux	13
<b>4. Projet</b>	<b>15</b>
4.1 Le parti d'aménagement retenu	15
4.2 Les principes réglementaires	21
4.3 Etapes de réalisation	26
<b>5. Processus décisionnel</b>	<b>27</b>
5.1 Organisation de projet	27
5.2 La concertation	28
<b>6. Mise en œuvre</b>	<b>30</b>
6.1 Requêtes en autorisation de construire	30
6.2 L'interprétation du plan	31

# 1. Introduction

## 1.1 Résumé

Le périmètre du présent plan localisé de quartier (PLQ) n° 29'989 – 276 "Les Vernets" s'inscrit dans le grand projet Praille Acacias Vernets (PAV), identifié notamment par le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030.

Le grand projet PAV se situe dans un tissu urbain, économique et social actif et vivant et ne constitue dès lors pas une friche. De par l'ampleur de son territoire, son occupation actuelle et sa programmation, il implique un processus de mutation progressive sur une durée de plusieurs dizaines d'années.

Le périmètre est régi en particulier par la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier "Praillle-Acacias-Vernets", modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), adoptée par le Grand Conseil le 23 juin 2011.

Le grand projet PAV se réfère à un historique et un contexte territorial particuliers. Il prend en compte des enjeux à différentes échelles, la dimension temporelle du renouvellement urbain dans le périmètre PAV et se concrétise selon les grandes orientations du Plan directeur de quartier PAV (PDQ PAV), adopté par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> avril 2015.

Le PLQ PAV "Les Vernets", qui est compris dans le périmètre du PDQ PAV se situe dans le secteur G Acacias – Bords de l'Arve tel que défini par la loi 10788 et sur lequel plusieurs PLQ PAV seront élaborés successivement.

Le présent PLQ PAV prévoit principalement la réalisation de logements (environ 1'500), d'activités et d'équipements publics.

Le périmètre du PLQ PAV « Les Vernets » est délimité selon le trait rouge sur le plan ci-dessous.



Périmètre du PLQ 29'989 - 276 – Les Vernets

## 1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif?

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet, ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier.

Ce document est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre les orientations prises par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le projet de PLQ, à savoir : le plan et le règlement du PLQ. Il précise les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du projet de PLQ.

## 2. Contexte

### 2.1 Le site

Situé sur le territoire de la Ville de Genève, le PLQ PAV « Les Vernets » est délimité par les berges paysagées de l'Arve et des axes urbains majeurs (rues Hans-Wilsdorf et François-Dussaud, route des Acacias).

Le périmètre objet du présent PLQ PAV comprend la caserne des Vernets et occupe une position clé à l'entrée nord-est du quartier PAV, au débouché du pont des Acacias qui la relie au centre-ville.

Le PLQ PAV « Les Vernets » est situé en zone de développement 2.



Quartier Praille Acacias Vernets – secteurs définis par la loi 10788 et périmètre du projet "Les Vernets"

CONTEXTE

---



Périmètre du PLQ PAV n° 29'989 – 276



Vue sur le site de la caserne et du complexe sportif des Vernets – ©luncker

## 2.2 Le contexte d'aménagement

### 2.2.1 Historique du grand projet PAV

En 2005, à l'occasion du discours de Saint-Pierre, le Conseil d'Etat évoque le projet de développement du périmètre PAV.

En 2007, un Masterplan est approuvé par le Conseil d'Etat. Il vise à renforcer les qualités et l'attractivité du lieu et constitue le premier cadre du futur développement de l'ensemble de ce vaste quartier.

En mars 2009, le Grand Conseil vote la résolution 566 qui fixe toute une série d'orientations visant à l'aménagement du périmètre PAV.

Le 4 mars 2010, une convention est signée entre le canton de Genève, les conseils administratifs des Villes de Genève, Carouge et Lancy, l'association genevoise de défense des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire NON au mirage du projet "Praille Acacias Vernets". Il en résulte principalement le projet de loi 10788.

Le 23 juin 2011, le Grand Conseil adopte la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier "Praille-Acacias-Vernets", modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes).

Le 11 décembre 2014, une convention cadre de collaboration entre l'Etat et les Villes de Genève, Carouge et Lancy, prévue par la convention du 4 mars 2010, est signée par les représentants de celles-ci.

Le 1<sup>er</sup> avril 2015, le PDQ PAV est approuvé par le Conseil d'Etat, suite à son adoption par les conseils municipaux des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

### 2.2.2 Résolution 566

La résolution 566 intitulée « Développement du quartier Praille-Acacias-Vernets », votée par le Grand Conseil en mars 2009, reconnaît que le développement du quartier PAV revêt un caractère exceptionnel, par sa dimension régionale, cantonale et communale, ainsi que par sa durée de mise en œuvre hors du commun. Elle invite notamment à respecter les options générales d'aménagement suivantes :

- la mixité socio-économique du logement ;
- le développement d'équipements publics cantonaux, communaux et de quartier en suffisance ;
- la générosité des espaces publics (parcs, promenades, etc.) ;
- la réalisation d'un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement ;
- le renforcement du réseau des transports publics et l'encouragement à la mobilité douce.

### 2.2.3 Loi 10788

La loi 10788, adoptée le 23 juin 2011 a créé sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy une zone 2, diverses zones de développement 2, une zone de verdure et une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, sur une surface d'environ 140 hectares.

L'article 4, alinéas 1 à 7 de cette loi définit sept secteurs (A à G), en précisant pour chacun d'entre eux les affectations, les degrés de sensibilité au bruit (DS OPB) et les principes d'aménagement.

L'article 1, alinéa 6 énonce qu'à l'échelle de son périmètre, il est construit un nombre de nouveaux logements équivalent au nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 70% de nouvelles surfaces brutes de plancher (SBP) pour l'habitat et 30% pour les activités, hors équipements publics. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités. L'article 4, alinéa 9 détermine les catégories de logements sur les parcelles des collectivités publiques.

Un projet de modification de la loi 10788 est en cours, le Conseil d'Etat ayant décidé de modifier l'équilibre programmatique, en proposant comme objectif de réaliser deux nouveaux logements pour un nouvel emploi, ainsi qu'une répartition différente des catégories de logements sur les terrains des collectivités publiques. Un avenant à la convention du 4 mars 2010 a été signé le 17 juin 2016 par le Conseil d'Etat, les Villes de Genève, Carouge et Lancy, l'ASLOCA et le comité référendaire NON au mirage du projet "Praille Acacias Vernets". Cet avenant à la convention modifie la loi PAV susmentionnée en augmentant la proportion de nouveaux logements par rapport aux nouveaux emplois et en modifiant la répartition des catégories de logement sur les terrains des collectivités publiques pour offrir une plus grande mixité sociale. Le projet de modification de la loi PAV doit toutefois être encore adopté selon la procédure usuelle.

### 2.2.4 Plan directeur cantonal (PDCn) 2030

Le grand projet PAV est l'un des dix grands projets prioritaires du PDCn 2030. Il fait l'objet de la fiche P01 qui décrit en particulier les enjeux et les objectifs d'aménagement et est mentionné dans de nombreuses fiches des chapitres A - Urbanisation, B - Mobilité et D - Approvisionnement, élimination et risques. Il s'inscrit en particulier dans la mesure de la fiche A01 "Intensifier le renouvellement urbain", qui vise notamment à :

- requalifier des sites industriels centraux bien desservis par les transports publics en réalisant des quartiers à forte densité, ce qui, à l'échelle cantonale, favorise une utilisation optimale des zones à bâtir, permet de limiter l'étalement urbain et contribue à une mobilité plus durable ;
- augmenter fortement le parc de logements, en veillant à garantir une mixité tant fonctionnelle, sociale que générationnelle ;
- contribuer à une stratégie différenciée d'offre de sites d'activités (fiche A07), en valorisant les opportunités tant pour la logistique que pour les très fortes densités d'emplois sur les interfaces multimodales de transports et en amorçant un rééquilibrage entre les parties est et ouest du canton ;
- rechercher la qualité urbaine par un projet d'ensemble visant à assurer de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales, avec notamment la réalisation d'espaces publics et d'équipements.

### 2.2.5 Plan directeur communal (PDCom)

Le territoire de la Ville de Genève fait l'objet d'un plan directeur communal (PDCom) "Genève 2020" adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009. Il donne les lignes directrices de l'aménagement du territoire de la Ville de Genève pour la prochaine décennie.

La fiche action PL3 du PDCom concerne la mutation du quartier d'activités Praille-Acacias-Vernets en quartier urbain.

### 2.2.6 Plan directeur de quartier (PDQ) PAV

Le rôle du PDQ PAV est d'instituer une vision d'ensemble du développement sur son périmètre. Il permet de disposer d'un document de référence cohérent et de définir une stratégie de mise en œuvre. Il représente un engagement entre les autorités et n'est donc pas opposable aux tiers.

Le PDQ PAV assoit ses orientations sur la base de nombreuses études de diagnostics et de projets réalisés préalablement, ainsi que sur le dialogue mené entre le canton, les communes et la société civile.

Le dossier du PDQ PAV comprend :

- 21 fiches de coordination énonçant un principe, des objectifs, des mesures et des projets ;
- une carte de synthèse ;
- une carte des grands équilibres (densités et affectations).

Il est accompagné des documents suivants :

- une Evaluation environnementale stratégique (EES) ;
- un Concept énergétique territorial (CET).

Pour assurer la dimension dynamique et évolutive du PDQ PAV, le règlement d'application de la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier "Prairie-Acacias-Vernets", du 18 juin 2014 (RaPAV) prévoit, lorsque les circonstances se sont modifiées, que de nouvelles tâches se présentent ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes de l'aménagement, que le PDQ PAV est réexaminé et fait l'objet des adaptations nécessaires (art. 8 al. 1 RaPAV).

### 2.2.7 Etudes et projets liés

- Acacias 1

Le périmètre Acacias 1 est délimité au sud-est par la route des Acacias, à l'ouest par la route des Jeunes, à l'est par la rue François-Dussaud et au nord par les rues Viguet, Eugène-Marziano et Adrien-Wyss. Il jouxte le site des Vernets au sud-ouest. Il fait actuellement l'objet d'études en vue de l'élaboration d'un PLQ.

- Parc des Sports

Les fiches A2 et A4 du PDQ PAV prévoient le développement et la valorisation d'un parc des sports sur le site sportif des Vernets / Queue d'Arve. Dans ce cadre et compte tenu du vieillissement de ces installations sportives, la Ville de Genève pilote une étude de restructuration des sites sportifs du Bout-du-Monde / Vessy et des Vernets / Queue d'Arve afin d'aboutir à une image directrice du développement de ces deux centres sportifs.

## CONTEXTE

- o Voie verte d'agglomération

La voie verte d'agglomération constitue un futur itinéraire de mobilité douce d'une longueur de 22 kilomètres environ, reliant Annemasse à Saint-Genis-Pouilly. Son tracé passe par le quai des Vernets et longe le périmètre du PLQ PAV « Les Vernets ». La fermeture à la circulation du quai des Vernets est à l'étude. Dans cette hypothèse, des intentions d'aménagement de la voie verte d'agglomération ont été esquissées, développant une image de "quai urbain de promenade".

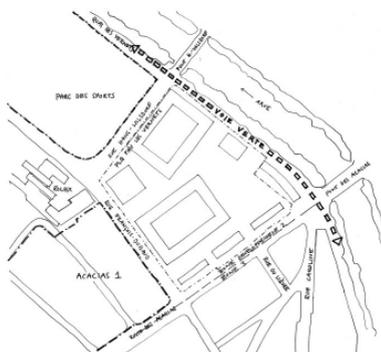
- o Rue François-Dussaud

La requalification de la rue François-Dussaud fait partie d'un projet de boulevard urbain prévu par le PDQ PAV et par le projet d'agglomération (mesure 30-14).

- o Route des Acacias

La route des Acacias va garder un rôle d'axe structurant multimodal et fait l'objet d'un projet de réaménagement, visant notamment à l'amélioration de la vitesse commerciale du tramway sur cet axe.

Par ailleurs, il est prévu de fusionner les arrêts de tramway « Industrielle » et « Acacias » en un nouvel arrêt au droit du carrefour Acacias-François-Dussaud. L'objectif est de créer une connexion entre la ligne 15 et la ligne 11 tout en garantissant la couverture du réseau des transports collectifs (TC) et en améliorant la vitesse commerciale du tramway.



plan des projets voisins ©FHV/ADR

## 3. Présentation des études préalables

### 3.1 La chronologie des études

Le Conseil d'Etat a chargé l'Office de l'urbanisme d'organiser sur les terrains des Vernets une mise en concurrence d'investisseurs et d'architectes. La sélection pour le groupe d'investisseurs a été initiée préalablement au concours d'architecture et s'est finalisée une fois le projet lauréat du concours d'architecture connu.

En collaboration avec la Ville de Genève, le canton de Genève a, en tant que maître d'ouvrage, opté, en ce qui concerne le développement du secteur des Vernets, pour une mise en concurrence sous forme de concours de projet à deux degrés en procédure ouverte, conformément au règlement de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) 142 édition 2009.

Le concours s'est ouvert le 9 juillet 2013 et 76 projets ont été remis à l'issue du premier degré. Le jury, réuni en novembre 2013, a retenu 9 projets, sélectionnés pour le second degré.

A l'issue du second degré, le jury s'est réuni en avril 2014 et a décidé d'attribuer à une très large majorité le premier rang au projet n° 62 VO présenté par les bureaux Fruehauf, Henry & Viladoms, Lausanne et l'Atelier Descombes Rampini, Genève.

Sur la base du rapport et des recommandations du jury, un mandat de planificateur conseil pour l'aménagement de l'ensemble de l'îlot des Vernets, prévu par le programme de concours de l'opération Les Vernets, a été attribué à l'équipe lauréate.

A l'issue du concours d'architecture, une deuxième étape pour l'appel d'offres investisseurs a été lancée en juin 2014. Le Conseil d'Etat a désigné en juin 2015 le groupe Ensemble comme lauréat de la procédure d'appels d'offres investisseurs.

Les études relatives à l'élaboration et la consolidation du PLQ PAV « Les Vernets », suite au concours d'architecture et à la procédure d'appel d'offres investisseurs ont débuté en automne 2015, en associant les lauréats des deux procédures ainsi que des mandataires spécialisés dans les domaines de la mobilité (Transitec) et de l'environnement (CSD).

### 3.2 Les objectifs et enjeux

Le périmètre du PLQ PAV « Les Vernets » correspond pour partie au périmètre du secteur G Acacias – Bords de l'Arve, secteur défini par la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier PAV.

Le PDQ PAV énonce dans sa fiche A4 les objectifs suivant pour le secteur Acacias :

- promouvoir une morphologie d'îlot urbain à l'exception des bords de l'Arve ;
- densifier le secteur Acacias / Bords de l'Arve en favorisant une vocation propre à chacune des trois séquences (Les Vernets, Parc des Sports et Pointe Nord) ;
- réserver l'intérieur du triangle Acacias – Vernets à une vocation résidentielle, avec une concentration de l'animation le long de la rue Boissonnas, axe majeur du quartier ;
- garantir des espaces publics généreux mettant en valeur le Parc des Sports et les berges de l'Arve en le reliant à la remise à ciel ouvert de l'Aire et de la Drize.

#### Mobilité

L'objectif principal du PDQ PAV est de garantir une accessibilité multimodale à tous les quartiers PAV (mobilité douce, transports collectifs et transports individuels motorisés) et d'atteindre des parts modales élevées pour les transports collectifs, tout en garantissant la création d'espaces publics de qualité (fiches B1, B2 et B3).

Afin d'y répondre, les principaux objectifs pour le présent PLQ PAV « Les Vernets » sont :

- mise en place de mesures afin de garantir le fonctionnement du réseau routier pour les transports individuels motorisés et les transports publics ;
- centralisation du stationnement ;
- dimensionnement raisonné du stationnement, traduit par un principe de mutualisation du stationnement (partage de l'offre de stationnement entre différents usages complémentaires) ;
- encourager la pratique des modes doux (marche, vélo etc.) en garantissant la perméabilité du quartier et la continuité des itinéraires en connexion avec les pôles d'attractivité ainsi que les arrêts de transports publics.

#### Environnement

Sur proposition du Conseil d'Etat, le Grand Conseil a adopté en mars 2009 la résolution 566 invitant notamment à réaliser sur le périmètre PAV "un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement". Cette notion d'exemplarité environnementale est également reprise dans l'exposé des motifs de la loi 10788 et se traduit dans les fiches C1 à C4 du PDQ PAV.

Dans ce cadre, les enjeux portent notamment sur la prise en compte de la qualité du cadre de vie (ambiance sonore, qualité de l'air), la réflexion en termes de nature et biodiversité, la conception de projets économes en énergie et le développement des énergies renouvelables locales.

Par ailleurs, dans le cadre de l'appel d'offres investisseurs, le groupe Ensemble s'est engagé à obtenir les labels et certifications suivants :

---

ETUDES PREALABLES

- label Site 2'000 Watts
- label Minergie Eco pour les bâtiments A, B et D
- le standard de construction durable suisse (SNBS)
- les prescriptions du programme "Nature en Ville"
- la démarche ECOMAT GE

## 4. Projet

### 4.1 Le parti d'aménagement retenu

#### Programme

Le présent PLQ PAV « Les Vernets » permet de réaliser 130'000 m<sup>2</sup> de SBP de logements soit environ 1'500 logements, dont 300 logements pour étudiants. Tous les logements seront mis en location avec des loyers contrôlés par l'Etat, dont 66 % de logements d'utilité publique (LUP).

Le programme prévoit également environ :

- 26'400 m<sup>2</sup> de SBP d'activités et de commerces ;
- 3'300 m<sup>2</sup> de SBP d'équipements publics ainsi qu'un groupe scolaire de 16 à 20 classes.

Ce programme n'est pas impacté par le projet de modification de la loi 10788 en cours.

#### Urbanisme

L'organisation générale du site est déterminée par la disposition de deux grands îlots (A et B) orientés selon les principaux éléments constitutifs du lieu : l'Arve pour l'un et la route des Acacias pour l'autre.

Ce dispositif est complété sur le carrefour François-Dussaud / Hans-Wilsdorf par un bâtiment d'activités secondaires et tertiaires (C) et, côté Arve, par un haut bâtiment de logements (D). L'école est réalisée dans le sous-périmètre destiné à un équipement public. Elle vient s'insérer entre les bâtiments existants et maintenus le long de la route des Acacias et les nouvelles constructions, au cœur du quartier. Elle est ainsi préservée des nuisances sonores.

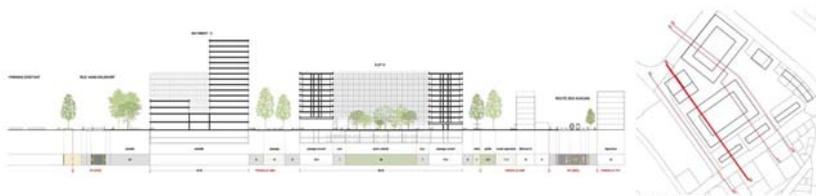
Les immeubles A, B et D sont essentiellement réservés aux logements. Ils accueillent au rez-de-chaussée des activités, des commerces et des équipements publics. Ces derniers comprennent principalement une crèche, un espace à vocation socioculturelle et un centre d'action sociale. D'autres locaux à vocation médico-sociale pourraient également compléter le programme d'équipements publics.

Le bâtiment C est réservé aux activités. Il assure une articulation urbaine à l'angle des rues François-Dussaud et Hans-Wilsdorf et sa présence fait écho à un quartier qui possède de nombreuses activités commerciales et industrielles. Par sa position, il contribue à protéger le

## PROJET

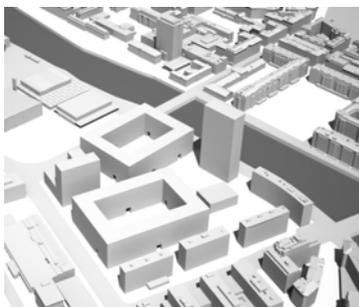
centre du quartier des nuisances sonores. La morphologie proposée au concours SIA 142 a été travaillée de manière à optimiser son intégration dans l'environnement urbain. Le volume à l'angle des rues François-Dussaud et Hans-Wilsdorf est évidé afin de permettre la création d'un socle. Le gabarit de l'aile située au droit de l'îlot B est diminué à 33 mètres et offre une meilleure habitabilité aux logements ainsi qu'une percée visuelle au travers du site.

Les bâtiments existants le long de la route des Acacias sont maintenus dans leur gabarit et leur affectation. Ils peuvent donc être démolis et reconstruits dans leur gabarit et leur affectation. Le service des monuments et des sites a en particulier relevé les qualités urbanistiques, architecturales et typologiques du bâtiment 1491 (parcelle n° 4088) construit en 1958 par J. Perret et G. Cuenod. Ce service doit donc être associé à tout projet de transformation ou démolition de ce bâtiment. Le PLQ PAV « Les Vernets » prévoit pour ces bâtiments existants une aire d'implantation un peu plus importante que celle actuelle afin de prendre en compte les surfaces relatives aux locaux annexes qui seront démolis en même temps ainsi que les mesures de protection contre le bruit à mettre en place sur les façades le long de la route de Acacias. Les places de parking privées existantes en surface sont supprimées et compensées dans le parking centralisé afin de pouvoir réaménager l'arrière de ces parcelles.

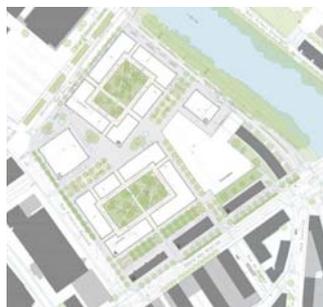


coupe illustrative ©FHV/ADR

Plan de l'îlot B des Vernets



maquette du projet ©FHV/ADR



Principes d'implantation des bâtiments et espaces publics ©FHV/ADR

### Mobilité

Un parking souterrain centralisé est prévu. Il s'inscrit dans les objectifs du PDQ PAV qui visent à développer un concept de stationnement en adéquation avec les objectifs d'exemplarité environnementale.

En effet, la création de parkings centralisés de quartier destinés au stationnement des habitants et des visiteurs et localisés à des emplacements stratégiques (proches des axes routiers structurants et couvrant les besoins sur un rayon de 300 mètres) est un moyen de préserver le cœur des quartiers des nuisances sonores.

Le dimensionnement du parking centralisé tient ainsi compte :

- du calcul des besoins propres aux nouvelles SBP du PLQ ;
- d'une évaluation des besoins alentours qui correspondent à des "besoins connexes".

Les accès au parking souterrain se font par l'intermédiaire de deux trémies perpendiculaires aux voies de circulation, intégrées dans les rez-de-chaussée des bâtiments A et B. La première, située sur la rue Hans-Wilsdorf, permet une accessibilité de et vers toutes les directions. La seconde, sur la rue François-Dussaud, n'est accessible qu'en tourner-à-droite afin de ne pas perturber les conditions de circulation, notamment des lignes de transports publics.

La perméabilité de la mobilité douce à travers le futur quartier s'organise en croix avec un axe parallèle à la rue Hans-Wilsdorf en direction de l'Arve, et l'autre à l'intérieur du quartier à travers un passage dans l'îlot B et qui se prolonge d'un côté vers la rue du Lièvre (quartier Caroline) et de l'autre vers le Parc des Sports (entre la piscine et la patinoire des Vernets).



Principes d'accessibilité pour la mobilité douce ©Transitec

### **Aménagements extérieurs**

Le traitement des espaces extérieurs s'appuie sur la différenciation claire entre les espaces urbains dits "espaces libres" et les espaces contenus au cœur des deux grands îlots A et B.

#### Espaces libres

A l'intérieur du quartier, l'espace public est conçu comme une vaste esplanade majoritairement minérale, dévolue aux mobilités douces, s'étirant de façade à façade.

Des bandes plantées soulignent les perspectives définies par les formes bâties et marquent les espaces ouverts sur les voies en périphérie de la parcelle. Les différentes implantations des bâtiments dégagent ponctuellement des espaces de dilatation plus importants, générant des placettes.

#### Cœurs d'îlot A et B

En contraste et complémentarité à l'espace public fluide entre les futurs bâtiments, les cœurs des îlots d'habitation A et B sont traités comme des parcs arborés, majoritairement végétal.



Vue depuis l'espace public central vers l'Arve © FHV/ADR



Vue depuis le cœur d'îlot B © FHVI/ADR

### Structure végétale

Dans un contexte bâti dense et minéral, la végétation doit prendre une place prépondérante afin d'apporter au quartier la fraîcheur et le bien-vivre qui lui sont nécessaires.

Ce poumon vert est construit autour de six structures végétales singulières clairement identifiables et présentées ci-dessous :

- 1 et 2 : les cœurs des îlots A et B ;
- 3 : les placettes ;
- 4 : les mails, traits d'union entre les rues périphériques et le centre du quartier ;
- 5 : la ripisylve naturelle des rives de l'Arve, structure paysagère préexistante sur le site
- 6 : les alignements urbains.

- ❶ îlot A
- ❷ îlot B
- ❸ les placettes
- ❹ les mails
- ❺ la ripisylve
- ❻ les alignements



## PROJET

---

Structure végétale © FHV / ADR

Le cœur d'îlot est un espace collectif privé où peuvent se rencontrer les résidents. Il peut accueillir des jardins et des plantages ainsi que des aires de jeux. Il est largement planté et se différencie par le choix d'essences de plantations et de mobiliers différents. En fonction de la localisation de la crèche, il accueille les espaces extérieurs nécessaires.

Les placettes sont plantées d'arbres de grand développement.

Les mails ont une architecture remarquable dans le plan car ils conduisent les usagers au centre du quartier. Ils peuvent se présenter sous la forme d'un mélange d'espèces afin d'offrir à la fois une diversité d'ambiance, de couleur et de forme favorables à la biodiversité. Les arbres, de grande envergure, sont conduits en forme libre.

L'ensemble de ces aménagements est conçu de manière à favoriser la biodiversité. Les espèces indigènes sont privilégiées.

## 4.2 Les principes réglementaires

La traduction du parti d'aménagement retenu consiste à transcrire les principes réglementaires comme suit :

### Espaces extérieurs

Le cœur des îlots A et B doit offrir un minimum de surface de terre pleine ou "d'équivalent terre pleine" intégrant un minimum de 1 mètre de terre végétale sur dalle.

### Bâti

Les futurs bâtiments sont construits dans les aires de localisation des constructions A, B, C et D.

Des passages sont prévus dans les aires de localisation des constructions A et B pour garantir la perméabilité du quartier et la bonne accessibilité des logements par les résidents.

La hauteur d'étage du bâtiment qui doit être réalisé dans l'aire de localisation des constructions C peut être adaptée en fonction des typologies d'activités. Le nombre de niveaux est donc variable mais est :

- pour l'aire C' au maximum de R+3 ;
- pour l'aire C'' au maximum de R+9 ;
- pour l'aire C''' au maximum de R+15.

11'000 m<sup>2</sup> de SBP d'activités doivent être dévolus au secteur secondaire. Toutefois, ces surfaces pourront au besoin être réalisées sur des terrains situés hors du PLQ PAV Les Vernets mais dans le périmètre du grand projet PAV, sous réserve de production de garanties lors des autorisations de construire. Les 11'000 m<sup>2</sup> pourront alors être affectés à d'autres typologies d'activités.

### Accès et stationnement

Les places de stationnement pour véhicules motorisés, à l'exception des livraisons, se situent en souterrain. L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10; RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015.

L'application de l'article 3 alinéas 5 et 7 de la LGZD demeurent réservés.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteur avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) pour le logement, avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de places par m<sup>2</sup> de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N 29989 - 276 « Les Vernets » se situe dans le secteur II.

#### A. En matière de logements :

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 1 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 0.5 place/100m<sup>2</sup> SBP pour les habitants des logements traditionnels ;

- aucune place pour les étudiants (article 5, alinéa 10 RPSFP) ;
- minimum 0 place/100m<sup>2</sup> SBP pour les visiteurs des logements traditionnels et étudiants.

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 9 RPSFP de la manière suivante :

- 1.5 place/100m<sup>2</sup> SBP (1 place par chambre pour les étudiants vivant en résidence)

3/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- 0.1 place/100m<sup>2</sup> SBP.

**B. En matière d'activités :**

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 6 RPSFP, de la manière suivante :

1.1/ Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (article 6, alinéa 2 RPSFP) :

- maximum 0.4 place/100 m<sup>2</sup> SBP pour les employés ;
- maximum 0 place/100 m<sup>2</sup> SBP pour les clients ou visiteurs.

1.2/ Pour les activités listées à l'article 6, alinéa 3 RPSFP, les ratios de stationnement maximums pour les employés et les visiteurs ou clients sont calculés en application de la norme VSS 640 281 du 1<sup>er</sup> février 2006 et d'un facteur de réduction de 20% correspondant au secteur II (défini à l'article 6, alinéa 3 RPSFP) :

1.2.1/ La catégorie « commerce » se base sur la surface de vente (SV = 70% de la SBP activités) :

- 2 place/100m<sup>2</sup> SV, auquel on applique un facteur de réduction de 20% (employés) ;
- 8 place/100m<sup>2</sup> SV, auquel on applique un facteur de réduction de 20% (clients).

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 8 RPSFP, de la manière suivante :

- minimum 1 place/200m<sup>2</sup> SBP.

3/ Les ratios de stationnement pour les 2RM dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP, de la manière suivante :

- maximum 1 place/200m<sup>2</sup> SBP.

En application du RPSFP, le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble des nouvelles SBP :

### 1. Places de stationnement voitures

- Pour les habitants des logements :
  - pour les logements traditionnels (y compris LUP mais hors logements étudiants) : la surface de 120'000 m<sup>2</sup> au ratio de 0,5 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **600 places minimum** pour les habitants ;
  - toutefois, selon l'article 8, alinéa 2, lettre a RPSFP qui renvoie à l'article 11, alinéa 3 de la loi sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE – RS 814.01) et dans l'objectif d'exemplarité environnementale poursuivi par le PDQ PAV, un ratio de 0,5 place/100 m<sup>2</sup> de SPB de logement est appliqué pour calculer les besoins cumulés des voitures et des deux-roues motorisés. Une surface de 120'000 m<sup>2</sup> au ratio de 0,5 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement donne 600 places voitures et deux-roues motorisés pour les habitants. Selon les ratios du RPSFP, les voitures représentent 5/6 du calcul des besoins et les deux-roues motorisés représentent 1/6 du calcul des besoins. 5/6 de 600 places donne **500 places voitures** pour les habitants, soit un ratio de 0,417 / 100 m<sup>2</sup> de SBP logement.
  - aucune place n'est prévue pour les étudiants vivant en résidence (article 5, alinéa 10 RPSFP).
- Pour les visiteurs des logements :
  - pour les visiteurs des logements (traditionnels et étudiants) : la surface de 130'000 m<sup>2</sup> donne droit à 0 place minimum (article 5, alinéas 1 et 10 RPSFP). Toutefois, uniquement pour les visiteurs des logements traditionnels, afin de répondre au principe défini dans le PDQ PAV, à savoir que des places visiteurs soient réalisées dans les parkings centralisés et selon la norme VSS précitée, le PLQ prévoit **60 places** pour les visiteurs des logements traditionnels (ce qui correspond à un ratio de 1 place visiteurs pour 20 logements).

**Soit un total de 500 places habitants et 60 places visiteurs habitants.**

- Pour les employés des activités, commerces et équipements publics :
  - pour les employés, le calcul prend en compte le principe du PDQ PAV prévoyant 1 place pour 15 emplois. Le nombre d'emplois est calculé selon les hypothèses suivantes : 1 emploi/25 m<sup>2</sup> de SBP pour les activités tertiaires et les équipements publics ; 1 emploi/50 m<sup>2</sup> de SBP pour les activités secondaires et 1 emploi/50m<sup>2</sup> de SV pour les commerces.
    - activités tertiaires : sachant qu'il y a 1 emploi/25 m<sup>2</sup> de SBP activités, la surface de 11'000 m<sup>2</sup> soit 440 emplois, au ratio de 1 place/15 emplois, donne **29 places maximum** pour les employés ;
    - activités secondaires: sachant qu'il y a 1 emploi/50 m<sup>2</sup> de SBP activités, la surface de 11'000 m<sup>2</sup> soit 220 emplois, au ratio de 1 place/15 emplois, donne **15 places maximum** employés;
    - équipements publics : sachant qu'il y a 1 emploi/25 m<sup>2</sup> de SBP équipement public, la surface de 3'300 m<sup>2</sup> soit 132 emplois, au ratio de 1 place/15 emplois, donne **9 places maximum** employés;
    - commerces : sachant qu'il y a 1 emploi/50 m<sup>2</sup> de SV, la surface de 4'400 m<sup>2</sup> de SBP donne une SV de 3'080 m<sup>2</sup>, soit 62 emplois, au ratio de 1 place/15 emplois,

donne **4 places maximum** employés.

- Pour les clients des activités, commerces et équipements publics :
  - pour les clients des commerces, la norme VSS précitée prévoit que le nombre de places visiteurs est 4 fois supérieur au nombre de places employés, auquel on applique le facteur de réduction de 20%, ce qui donne **13 places** pour les clients.
  - aucune place n'est prévue pour les visiteurs des activités et des équipements publics (article 6, alinéa 2 RPSFP).

**Soit un total de 57 places pour les employés et 13 places pour les clients des commerces.**

- Pour des besoins connexes :
  - il est prévu **463 places** pour des besoins connexes ;
  - les besoins connexes correspondent :
    - à la compensation de places supprimées sur le domaine public communal du quai des Vernets, selon l'article 7B de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière, du 18 décembre 1987 (LaLCR – RSG H 1 05) ;
    - au remplacement des places du parking du centre sportif existant sur la parcelle n°2417 ;
    - au remplacement des places des bâtiments sis sur les parcelles n° 2812, 4084 et 4088 ;
    - aux besoins d'une partie du quartier Acacias, conformément au principe de parking centralisé du PDQ PAV.
  - le dimensionnement final tient compte de l'offre de l'ensemble des places visiteurs et clients, à usage public, et est détaillé dans le rapport Transitec annexé au RIE 1<sup>ère</sup> étape.

- Principe de mutualisation

Le principe de mutualisation du stationnement entre différentes catégories d'utilisateurs permet d'économiser la réalisation de places, prenant en compte le fait que les usagers ne sont pas tous présents au même moment de la journée. En d'autres termes, il s'agit de ne pas faire la somme des besoins individuels, mais de considérer les complémentarités entre les différents usagers et les temporalités de leur présence sur le site.

Deux variantes de mutualisation sont envisageables :

- Réalisation d'un parking souterrain séparé en deux parkings souterrains, avec
  - un parking "privé" répondant aux besoins des habitants et des employés du PLQ PAV « Les Vernets » ;
  - un parking "public" répondant aux besoins connexes ainsi qu'aux places visiteurs et clients du PLQ PAV « Les Vernets ».

Cette variante permet d'économiser la réalisation de 160 places. Le nombre de places à construire est alors de **930 places** pour l'ensemble du quartier et des besoins connexes.

PROJET

---

- Réalisation d'un parking souterrain unique répondant à l'ensemble des besoins  
Cette variante permet d'économiser la réalisation de 210 places. Le nombre de places à construire est alors de **880 places** pour l'ensemble du quartier et des besoins connexes.

- Aire d'implantation du ou des garages souterrains

L'aire d'implantation doit être optimisée et coordonnée avec le projet d'aménagement des espaces extérieurs en limitant au mieux la production de matériaux d'excavation non recyclables. Des liaisons entre les bâtiments B et C d'une part et B et D d'autre part sont autorisées afin de relier le garage souterrain aux sous-sols des bâtiments C et D.

## 2. Places de stationnement vélos

- Pour les logements :
  - 300 chambres étudiants au ratio de 1 place par chambre (article 5, alinéa 10 RPSFP), donne **300 places** pour les logements étudiants ;
  - la surface de 120'000 m<sup>2</sup> de logements traditionnels au ratio de 1,5 place/100 m<sup>2</sup> de SBP (article 5 alinéa 9 RPSFP), donne **1'800 places** pour le logement traditionnel ;
- Pour les activités, commerces et équipements publics :
  - la surface de 29'700 m<sup>2</sup> d'activités et commerces (26'400 m<sup>2</sup>) et d'équipements publics (3'300 m<sup>2</sup>) au ratio de 1 place/200 m<sup>2</sup> de SBP (article 6, alinéa 8 RPSFP), donne **149 places**.

**Soit un total de 2'249 places vélos.**

Afin d'anticiper les besoins futurs, **751 places** sont planifiées en complément, selon le principe du PDQ PAV qui propose un ratio plus élevé pour les logements et les activités.

## 3. Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM) logements, activités, commerces et équipements publics

- La surface de 120'000 m<sup>2</sup> de logements traditionnels au ratio de 0,1 place/100 m<sup>2</sup> de SBP logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **120 places** pour les logements traditionnels.
- Toutefois, selon l'article 8, alinéa 2, lettre a RPSFP qui renvoie à l'article 11, alinéa 3 de la loi sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE – RS 814.01) et dans l'objectif d'exemplarité environnementale poursuivi par le PDQ PAV, un ratio de 0,5 place/100 m<sup>2</sup> de SPB de logement est appliqué pour calculer les besoins cumulés des voitures et des deux-roues motorisés. Une surface de 120'000 m<sup>2</sup> au ratio de 0,5 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement donne 600 places voitures et deux-roues motorisés pour les habitants. Selon les ratios du RPSFP, les voitures représentent 5/6 du calcul des besoins et les deux-roues motorisés représentent 1/6 du calcul des besoins. 1/6 de 600 places donne **100 places deux roues motorisés** pour les habitants des logements traditionnels soit un ratio de 0,083 / 100 m<sup>2</sup> SBP de logement.
- Pour les logements étudiants, la surface de 10'000 m<sup>2</sup> au ratio de 0,1 place/100 m<sup>2</sup> de SBP logement étudiants (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **10 places** pour les logements étudiants.
- La surface de 26'400 m<sup>2</sup> d'activités et commerces et de 3'300 m<sup>2</sup> d'équipements publics, soit 29'700 m<sup>2</sup>, au ratio de 1 place /200 m<sup>2</sup> SBP activités (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **149 places** pour les activités, commerces et équipements publics.

**Soit un total de 259 places 2RM.**

#### 4. Livraisons

La desserte livraisons à l'intérieur du périmètre du PLQ PAV « Les Vernets » doit être possible.

#### **Foncier**

Des servitudes de passage public à pieds et à vélo sont prévues pour garantir la perméabilité du quartier et l'accès à l'école.

Une servitude à usage public au profit de la Ville de Genève doit être instituée entre les aires de localisation des constructions A et B, au-dessus de l'emprise du parking souterrain.

Une emprise de 6'850 m2 doit être cédée gratuitement à la Ville de Genève pour la réalisation d'un équipement public, soit un groupe scolaire sur la parcelle n° 4085.

Une partie de la parcelle n° 3709 (environ 80 m2) doit être désaffectée du domaine public communal afin de réaliser le bâtiment prévu dans l'aire de localisation des constructions C.

### **4.3 Les étapes de réalisation**

La réalisation des constructions devrait s'échelonner dans le temps, sur une durée prévisionnelle de 5 ans.

Le phasage doit veiller dans la mesure du possible à minimiser les nuisances sonores.

La réalisation du bâtiment C doit intervenir après l'aménagement du carrefour à feux à l'angle des rues François-Dussaud et Hans-Wilsdorf.

## 5. Processus décisionnel

### 5.1 Organisation de projet

#### Grand projet PAV

L'organisation du grand projet PAV repose sur un Comité de pilotage (COPIL PAV), au niveau politique, et une Direction de projet (DIRPRO PAV), au niveau stratégique. Le COPIL PAV est composé notamment des Conseillers d'Etat chargé du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et du Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA), et des conseillers administratifs en charge de l'urbanisme des Villes de Genève, Carouge et Lancy. La DIRPRO PAV est composée des représentants de l'administration cantonale et des services d'urbanisme des trois communes précitées.

Un groupe de suivi PAV a été institué, selon la convention du 4 mars 2010, composé notamment de représentants des signataires de la convention.

Les décisions relatives à la phase d'opportunité ont été prises, à l'échelle du périmètre PAV, en particulier lors de l'élaboration du PDQ PAV.

#### Organisation du projet " Les Vernets"

L'organisation spécifique du projet "Les Vernets", visant notamment à l'élaboration du PLQ, s'est basée sur un groupe de travail réunissant des représentants des services de l'Etat (notamment la direction du développement urbain PAV (DDU PAV), la direction générale des transports (DGT), le service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA), la direction générale de l'eau (DGEau), l'office cantonal de l'énergie (OCEN), l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et l'office des bâtiments (OBA)), de la Ville de Genève et des représentants des investisseurs.

Le projet urbain et les principes réglementaires du présent PLQ PAV ont été établis à cette échelle et en associant les acteurs impliqués dans le périmètre concerné.

## 5.2 La concertation

### À l'échelle du grand projet PAV

Résumé des actions communication/concertation PAV pendant la période 2012-2015 :

- Entre 2012 et 2015, les projets lauréats des concours et mandats d'études parallèles selon les règlements SIA 142/143 du PAV (Marbrerie, Promenade des Crêtes, Etoile, Vernets) ainsi que les concours de projets fortement liés (Interfaces CEVA de Lancy-Pont-Rouge, de Carouge-Bachet, quartier de l'Adret) ont tous fait l'objet d'une exposition publique, de publications disponibles sur le site web de l'Etat, ainsi que de communiqués de presse largement relayés par les médias. En 2015, ces concours ont été intégrés à la nouvelle application smartphone « GVARCHI » réalisée par la Maison de l'architecture de Genève.
- « PAV – le point 2013 » a été présenté au public fin août 2013 avec une exposition au pavillon Sicli, des visites guidées, deux séances d'information publique et un film présentant les enjeux et l'avancée du grand projet PAV ; l'exposition a par la suite été présentée aux « Automnales » 2013 à Palexpo.
- Dans le cadre de l'élaboration du PDQ PAV, des tables rondes ont été organisées en novembre 2013.
- Dans le cadre de la consultation publique du PDQ PAV au printemps 2014, une exposition à l'office de l'urbanisme et au pavillon Sicli, une séance d'information publique (relayée en temps réel par streaming sur Internet), ainsi qu'une brochure résumant le PDQ PAV ont été présentées au public.
- En 2015, une première étape de mise en œuvre de la "stratégie communication PAV 2015-2018" s'est réalisée par l'ouverture au public de la grande maquette du PAV dans un local dédié au pavillon Sicli ; de juillet à décembre 2015, près de 450 personnes ont suivi les présentations du projet lors des visites publiques mensuelles ou sur demande pour des groupes variés. Ces visites se poursuivent en 2016.
- Le grand projet PAV est aussi régulièrement présenté avec les autres grands projets du canton, par exemple dans le cadre des «Quinzaines de l'urbanisme » 2014 et 2015 ou sur le stand du DALE aux Automnales.

### À l'échelle du projet urbain "Les Vernets"

Le périmètre du présent PLQ PAV « Les Vernets » a fait l'objet d'une procédure de concours SIA 142, en collaboration avec la Ville de Genève, visant notamment à établir l'image directrice du projet urbain. Cette procédure ne permet pas d'associer la société civile au sens large. Toutefois, le Canton a invité le président de l'association Animation Acacias à participer en tant que membre du jury. Ce dernier a ainsi pu contribuer à l'élaboration du cahier des charges et au choix du projet lauréat.

L'ensemble des projets du concours d'architecture a fait l'objet d'une exposition publique du 19 mai au 2 juin 2014 au pavillon Sicli.

Suite au concours et dans le cadre de l'élaboration du dossier de PLQ PAV « Les Vernets », la démarche de projet a reposé sur :

- des échanges privilégiés avec les représentants des propriétaires et superficiaires des parcelles intégrées dans le périmètre du présent PLQ PAV ;

PROCESSUS DECISIONNEL

---

- des contacts réguliers avec l'association Animation Acacias et l'association pour la Reconversion des Vernets ;
- une séance d'information publique le 29 juin 2016, en présence des magistrats cantonaux et communaux et des représentants des investisseurs.

Par ailleurs, le groupe d'investisseurs Ensemble s'est engagé à mettre en œuvre une démarche de concertation liée au développement du projet, portant notamment sur les espaces extérieurs et les polarités du quartier ainsi que sur les besoins en services, commerces et équipements.

## 6. Mise en œuvre

### 6.1 Requêtes en autorisation de construire

Les dossiers de requête en autorisation de construire doivent être complétés d'un rapport d'impact sur l'environnement (RIE) 2<sup>ème</sup> étape. Les mesures du RIE-1 du PLQ PAV n° 29/989 – 276 doivent être intégrées dans le projet lors des autorisations de construire.

Les études liées aux requêtes en autorisation de construire doivent viser l'exemplarité environnementale.

#### Aménagements extérieurs

Conformément à l'article 4 du règlement du PLQ PAV « Les Vernets », le dossier de la première requête en autorisation de construire doit s'accompagner d'un plan paysager d'ensemble intégrant notamment la végétation, les écopoints, les places vélos et les emplacements livraisons.

Les prescriptions suivantes sont intégrées au cahier des charges pour l'établissement du concept paysager :

- le projet assure la transition avec la zone de bordure boisée des rives de l'Arve ;
- le projet est coordonné, depuis le pied des façades des immeubles B et D (parcelles n° 4085, 1453 et 2552) avec l'aménagement de la voie verte d'agglomération et du quai des Vernets, jusqu'aux bords de l'Arve ;
- la conception des cœurs d'îlots contribue à éviter les îlots de chaleur estivaux et à garantir un microclimat favorable. A cette fin, les cœurs des îlots A et B sont majoritairement végétalisés et plantés de feuillus ;
- les emplacements des écopoints se situent en dehors des couronnes des arbres et à proximité des dessertes du quartier, accessible aux poids-lourds. L'ensemble de ces installations doit respecter le "cahier des charges pour la construction des écopoints" de la Ville de Genève ;
- les éventuelles places de livraisons sont situées hors couronnes des arbres (pas d'arbres dans la surface de parking livraison) ;
- la surface plantée sur dalle des cœurs d'îlots est planifiée avec au moins 1 m de terre après foisonnement passager sur minimum 45% des cœurs d'îlots;
- pour les arbres d'alignement, la création d'une fosse de plantations en continu doit être

prévue.

- le remblayage des sols doit être fait avec des terres de qualité.

### **Bâtiment 1491 sur la parcelle n° 4088**

Le service des monuments et des sites doit être associé à tout projet de transformation ou démolition du bâtiment.

## **6.2 L'interprétation du plan**

### **Bâtiment C**

L'aire de localisation des constructions C est conçue de façon à offrir une certaine souplesse permettant d'accueillir différentes typologies d'activités.

Toutefois, la conception et l'emprise du rez-de-chaussée prennent en compte l'objectif de garantir la qualité et la générosité des espaces publics.

### **Sous-périmètre destiné à un équipement public (groupe scolaire)**

L'emprise réservée au groupe scolaire fait l'objet d'un concours organisé par la Ville de Genève. Le concept d'aménagement du préau sera établi en harmonisation avec le concept retenu pour les espaces publics du quartier de manière à assurer une continuité.

### **Localisation de l'espace à vocation socioculturelle et de la crèche**

L'espace à vocation socioculturelle et la crèche sont localisés prioritairement au rez-de-chaussée des bâtiments A, B ou D, de manière à créer une synergie avec l'école. Ils ne peuvent pas se situer dans des locaux donnant sur les rues François-Dussaud et Hans-Wilsdorf.

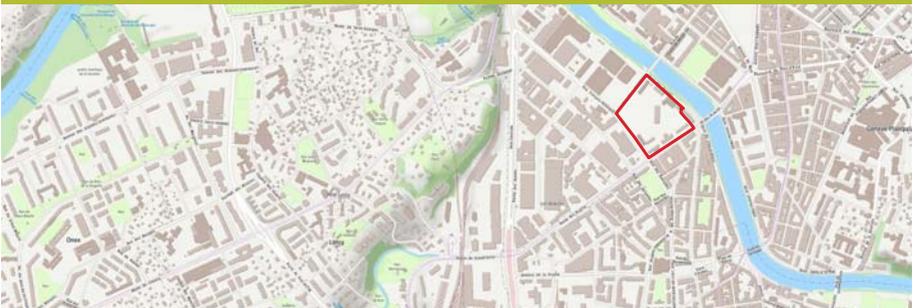
VILLE DE GENÈVE

Janvier 2017

# Règlement

Plan localisé de quartier n° 29'989 - 276

PLQ PAV Les Vernets



FOUR TRINÇONS UN

## Table des matières

<b>Généralités .....</b>	<b>5</b>
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
<b>Espaces extérieurs .....</b>	<b>7</b>
Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs.....	7
Article 5 : Rue .....	7
Article 6 : Espace majoritairement minéral .....	7
Article 7 : Espace majoritairement végétal .....	8
Article 8 : Cœurs des aires des localisations des constructions A et B .....	8
Article 9 : Végétation et/ou arbre à planter .....	8
<b>Bâti .....</b>	<b>8</b>
Section 1 : Aire de localisation des constructions projetées .....	8
Article 9 : Aires de localisation des constructions projetées.....	8
Article 10 : Hauteur maximum.....	9
Article 11 : Toitures .....	10
Article 12 : Hauteur d'étage .....	10
Article 13 : Passages .....	10
Article 14 : Rez-de-chaussée .....	10
Section 2 : Aire de localisation des constructions E, F, G .....	11
Article 15 : Aire de localisation des constructions existantes.....	11
<b>Accès et stationnement.....</b>	<b>11</b>
Article 16 : Places de stationnement véhicules motorisés .....	11
Article 17 : Places de stationnement vélos.....	12
Article 18 : Aire d'implantation du garage souterrain .....	13
Article 19 : Accès contrôlé .....	13

**Environnement et protection contre les accidents majeurs..... 13**

Article 20 : Degré de sensibilité au bruit ..... 13

Article 21 : Gestion des déchets..... 14

Article 22 : Gestion des eaux ..... 14

**Foncier ..... 14**

Article 23 : Servitude de passage public ..... 14

Article 24 : Servitude à usage public ..... 14

Article 25 : Cession gratuite au domaine public communal ..... 15

Article 28: Cession gratuite pour un équipement public ..... 15

Article 27 : Désaffectation du domaine public communal ..... 15

## 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 (PLQ) n° 29'989 – 276, composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.

<sup>2</sup> L'article 3 de la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier "Praille – Acacias – Vernets" (PAV) concernant les PLQ PAV, est applicable aux terrains compris dans son périmètre incorporé en zone de développement 3, dans le secteur G Acacias – Bord de l'Arve, dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, ainsi qu'équipements publics, universitaires et hautes écoles, selon l'article 4, alinéa 7, lettre b de cette loi.

<sup>3</sup> Le plan et son règlement font l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) 1<sup>ère</sup> étape, au sens de l'article 10a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; LPE) et sont accompagnés d'un rapport d'impact sur l'environnement 1<sup>ère</sup> étape (RIE-1) au sens de l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011 ; OEIE) et du règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 11 avril 2001 (RSG K 1 70.05 ; ROEIE).

<sup>4</sup> Le plan et son règlement sont accompagnés d'un concept énergétique territorial (CET) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn) N° 2016-14, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 24 novembre 2016, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

<sup>5</sup> Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens des articles 3A, alinéa 6 et 4, alinéa 2 LGZD, les dispositions du règlement-type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables.

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

<sup>1</sup> L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 2,96, représentant un maximum de 170'589 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- 142'386 m<sup>2</sup> de SBP de logements, dont 12'386 m<sup>2</sup> de surfaces existantes et 130'000 m<sup>2</sup> de surfaces nouvelles;
- 28'203 m<sup>2</sup> de SBP d'activités, dont 1'803 m<sup>2</sup> de surfaces existantes et 26'400 m<sup>2</sup> de surfaces nouvelles ;
- 4'400 m<sup>2</sup> de surfaces d'équipements publics, dont 1'100 m<sup>2</sup> de surfaces

existantes et 3'300 m2 de surfaces nouvelles. Ces surfaces ne sont cependant pas comprises dans le calcul des indices.

<sup>2</sup> L'indice de densité (ID) est de 5,56.

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

RÉPARTITION DES DROITS À BÂTIR					LOCALISATION DES DROITS À BÂTIR						
N° PARCELLE	SURFACE	SBP FUTURES	SBP EXISTANTES	SBP À RÉALISER	A	B	C	D	E	F	G
1453	1 614	4 773		4 773				4 773			
2552	153	452		452				452			
2553	312	923		923				923			
2812	3 270	9 670	5 733	3 937				3 937		5 733	
4084	2 841	8 401	5 018	3 383				3 383	5 018		
4085	46 482	137 457		137 457	56 150	53 250	22 000	6 057			
4088	3 014	8 913	3 438	5 475				5 475			3 438
<b>TOTAL</b>	<b>57 686</b>	<b>170 589</b>	<b>14 189</b>	<b>156 400</b>	<b>56 150</b>	<b>53 250</b>	<b>22 000</b>	<b>25 000</b>	<b>5 018</b>	<b>5 733</b>	<b>3 438</b>

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 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif. Ils doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble intégrant notamment la végétation, les ecopoints, les places vélos et les emplacements de livraison et établi dans le cadre d'un projet ultérieur. Ce plan doit être joint au dépôt de la première demande d'autorisation de construire.

<sup>2</sup> L'arborisation le long des voiries doit être coordonnée avec les projets d'aménagement attenants du domaine public.

<sup>3</sup> L'aménagement de l'espace majoritairement minéral situé au nord-est du périmètre, depuis le pied des façades des bâtiments situés dans les aires de localisation B et D doit être coordonné avec l'aménagement de la voie verte d'agglomération.

<sup>4</sup> Le nombre et la localisation des arbres peuvent être adaptés dans le cadre de l'établissement du plan paysager d'ensemble qui doit être joint au dépôt de la première demande d'autorisation de construire.

### **Article 5 : Rue**

L'espace rue est un espace extérieur public destiné aux déplacements des piétons, dont l'aménagement doit être coordonné avec les projets des voiries.

### **Article 6 : Espace extérieur majoritairement minéral**

<sup>1</sup> L'espace extérieur majoritairement minéral tel qu'indiqué sur le plan correspond à l'ensemble des espaces extérieurs à vocation publique, hors rue (art. 5), espace majoritairement végétal (art. 7) et cœurs des aires de localisation des constructions (art. 8).

<sup>2</sup> L'espace extérieur majoritairement minéral doit être accessible à tous et son aménagement doit respecter une cohérence d'ensemble.

<sup>3</sup> Un ratio minimum de 20% de surfaces perméables ou semi-perméables doit être assuré sur l'ensemble.

<sup>4</sup> Une épaisseur de substrat de 1 m doit être garantie pour les arbres de haute-tige.

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

#### **Article 7: Espace extérieur majoritairement végétal**

Les espaces privés attenants aux immeubles doivent être majoritairement végétalisés et plantés. Des bandes carrossables peuvent être réalisées pour permettre l'accessibilité SIS.

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

<sup>1</sup> Le cœur des aires de localisation des constructions (cœur d'îlots) A et B doit être constitutif d'un espace collectif de plain-pied à l'usage des habitants des bâtiments à ériger dans les aires de localisation des constructions A et B. Il doit permettre l'accessibilité piétonne et cycliste aux entrées d'immeubles. En fonction de la localisation de la crèche, il accueille les espaces extérieurs nécessaires.

<sup>2</sup> Cet espace doit être majoritairement végétal et planté.

<sup>3</sup> Il peut comporter des constructions sur la totalité du sous-sol, pour autant qu'une surface plantée sur dalle avec au moins 1 m de terre sur minimum 45% du cœur soit garantie.

## **Bâti**

### **Section 1 : Aires de localisation des constructions A, B, C et D**

#### **Article 9 : Aire de localisation des constructions projetées**

<sup>1</sup> Le périmètre du PLQ comprend des aires de localisation des constructions, selon la définition de l'article 3 de la loi 10788, dont les affectations sont les suivantes :

AIRE DE LOCALISATION	LOGEMENT	ACTIVITÉ	TOTAL SBP
A	54 100	2 050	56 150
B	51 400	1 850	53 250
C	0	22 000	22 000
D	24 500	500	25 000
<b>TOTAL</b>	<b>130 000</b>	<b>26 400</b>	<b>156 400</b>

<sup>2</sup> Les 26'400 m2 dévolus à des activités doivent comporter 11'000 m2 dévolus au secteur secondaire, pour des entreprises sans nuisances ou moyennement

génantes.

<sup>3</sup> Les 11'000 m2 dévolus au secteur secondaire visés au précédent alinéa peuvent au besoin être réalisés sur des terrains sis hors du périmètre du plan, mais dans le périmètre du grand projet PAV, moyennant la production de garanties, sous la forme d'engagements ou de conventions que ces surfaces y seront effectivement compensées. Ces garanties doivent, en ce cas, figurer en tant que conditions des autorisations de construire à délivrer.

<sup>4</sup> Les activités projetées dans les bâtiments à construire dans les aires de localisation des constructions A, B et D doivent en principe être localisées dans les rez-de-chaussée.

<sup>5</sup> Les 3'300 m2 de surfaces d'équipements publics peuvent être réparties indifféremment dans les aires de localisation des constructions A, B, C ou D, en principe au rez-de-chaussée.

<sup>6</sup> La crèche et l'espace à vocation socioculturelle ne peuvent pas se situer dans des locaux donnant sur les rues François-Dussaud et Hans-Wilsdorf.

#### **Article 10 : Hauteur maximum**

<sup>1</sup> Les bâtiments à réaliser dans les aires de localisation des constructions A et B ont un gabarit maximum de R+9, pour une hauteur maximum de 33 mètres.

<sup>2</sup> Le bâtiment à réaliser dans l'aire de localisation des constructions C a un gabarit :

- aire C' : maximum de R+3, pour une hauteur maximum de 16 mètres ;
- aire C'' : maximum de R+9, pour une hauteur maximum de 33 mètres ;
- aire C''' : maximum de R+15, pour une hauteur maximum de 51 mètres.

<sup>3</sup> Le bâtiment à réaliser dans l'aire de localisation des constructions D a un gabarit maximum de R+26, pour une hauteur maximum de 86 mètres.

<sup>4</sup> Les hauteurs évoquées aux alinéas 1 à 3 se mesurent au niveau supérieur de la dalle de couverture selon les critères fixés par l'article 35 LCI.

<sup>5</sup> Les aires de localisation des constructions comprennent l'ensemble des constructions, y compris les saillies. Seules des marquises peuvent exceptionnellement être autorisées à l'extérieur de ces aires.

<sup>6</sup> Les rez-de-chaussée des bâtiments situés dans les aires de localisation des constructions A et B ne doivent pas dépasser l'alignement des façades des étages supérieurs.

<sup>7</sup> Dans les aires de localisation des constructions, les emprises de constructions souterraines ne doivent pas déborder de l'emprise hors-sol des bâtiments, à l'exception des conditions prévues à l'article 18 du présent règlement.

<sup>8</sup> Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations

techniques.

#### **Article 11 : Toitures**

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

<sup>2</sup> Les toitures doivent être végétalisées au minimum à 50% et doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

#### **Article 12 : Hauteur d'étage**

<sup>1</sup> La hauteur d'étage des rez-de-chaussée, mesurée sur le niveau supérieur brut de la dalle sur rez, doit être au minimum de 4,5 mètres.

<sup>2</sup> Dans l'aire de localisation des constructions C, la hauteur d'étage peut être adaptée en fonction des typologies d'activités, les hauteurs maximales visées à l'article 10, alinéa 2 devant être respectées.

#### **Article 13 : Passages**

<sup>1</sup> Dans chacune des aires de localisation des constructions A et B, cinq passages au minimum - deux passages principaux et trois secondaires - doivent être obligatoirement réalisés afin de garantir l'accessibilité piétonne et cycle aux entrées d'immeubles et l'accès aux véhicules d'intervention. Des passages supplémentaires peuvent être ajoutés.

<sup>2</sup> Tous les passages doivent avoir une hauteur libre équivalente à deux hauteurs d'étage et une largeur minimum de 3,5 mètres, à l'exception des passages principaux qui doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres. Les passages principaux doivent se faire face et doivent être alignés dans la continuité des cheminements.

<sup>3</sup> La position des passages principaux est fixe. La position des passages secondaires peut être ajustée en fonction des projets architecturaux et doit être répartie équitablement entre les façades.

#### **Article 14 : Rez-de-chaussée**

<sup>1</sup> Les rez-de-chaussée peuvent comprendre des activités, des équipements publics ou des locaux communs, les logements étant proscrits.

<sup>2</sup> Tous les locaux doivent être accessibles de plain-pied.

## Section 2 : Aires de localisation des constructions E, F et G

### Article 15 : Aire de localisation des constructions existantes

<sup>1</sup> Le périmètre du PLQ comprend des aires de localisation des constructions E, F et G, comprenant chacune un bâtiment existant et dont les affectations sont les suivantes :

Aire de localisation	LOGEMENT	ACTIVITÉ	TOTAL SBP
E	3'766	1'252	5'018
F	5'182	551	5'733
G	3'438	0	3'438
<b>TOTAL</b>	<b>12'386</b>	<b>1'803</b>	<b>14'189</b>

<sup>2</sup> L'aire de localisation des constructions G comprend par ailleurs 1'100 m<sup>2</sup> d'équipements publics existants.

<sup>3</sup> Les bâtiments existants dans les aires de localisation des constructions E, F et G peuvent être démolis et reconstruits dans l'aire correspondante, leur gabarit et leur affectation devant rester inchangés.

## Accès et stationnement

### Article 16 : Places de stationnement véhicules motorisés

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

<sup>1</sup> Le nombre potentiel de places de stationnement des voitures pour les nouvelles surfaces brutes de plancher est de 630 places. Il se décompose comme suit :

- 500 places pour les habitants des logements ;
- 60 places pour les visiteurs des logements ;
- 57 places pour les employés des activités, commerces et équipements publics ;
- 13 places pour les visiteurs des commerces.

<sup>2</sup> Le nombre potentiel de places de stationnement des voitures liés aux besoins connexes (en priorité compensation de places supprimées à proximité du secteur, besoins du quartier Acacias) est de 463 places.

<sup>3</sup> Le nombre final de places de stationnement des voitures après mutualisation entre les différents usagers est de 930 places. Dans le cas où la conception des parkings permet une mutualisation plus importante, ce nombre peut être réduit à 880 places.

<sup>4</sup> Les autorisations de construire doivent fixer les conditions d'attribution des abonnements ou accès.

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

<sup>5</sup> Les places de stationnement des voitures se situent exclusivement en sous-sol.

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

<sup>6</sup> Le nombre de places de stationnement 2RM pour les besoins des nouvelles surfaces brutes de plancher est de 259. Il se décompose comme suit :

- 110 places pour les logements ;
- 149 places pour les activités, commerces et équipements publics.

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

<sup>7</sup> Les places de stationnement 2RM se situent en souterrain.

**Article 17 : Places de stationnement vélos**

**a) Nombre de places de stationnement vélos**

<sup>1</sup> Le nombre total de places de stationnement vélos pour les besoins des nouvelles surfaces brutes de plancher est de 2'249. Il se décompose comme suit :

- 2'100 places pour les logements traditionnels et étudiants ;
- 149 places pour les activités, commerces et équipements publics.

<sup>2</sup> 751 places doivent être prévues pour anticiper les besoins futurs, soit un total à terme de 3'000 places de stationnement à destination des vélos.

<sup>3</sup> Les 3'000 places sont réparties de la manière suivante :

- 2'700 places (soit 90%) à destination des habitants et des employés ;
- 300 places (soit 10%) à destination des visiteurs et clients.

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

<sup>4</sup> Les 300 places visiteurs et clients doivent être réalisées dans l'espace extérieur majoritairement minéral et réparties de manière homogène à proximité des accès aux logements, activités, équipements publics et commerces. Elles doivent être réalisées en une seule fois en même temps que les aménagements extérieurs.

<sup>5</sup> Les 2'700 places habitants et employés sont localisées de la manière suivante :

- 1'200 places en sous-sol ;
- 550 places dans les rez-de-chaussée ;
- 350 places dans les cœurs des aires de localisation des constructions A et B ou à l'arrière du bâtiment ou des bâtiments à réaliser dans l'aire de localisation des constructions A ou éventuellement dans les rez-de-chaussée ;
- les autorisations de construire doivent réserver un ou plusieurs espace(s) destiné(s) à la réalisation ultérieure de 600 places vélos, qui doivent répondre aux mêmes exigences en matière de confort, de proximité des accès piétons et de sécurité que les places réalisées au premier horizon.

<sup>6</sup> Les places doivent être réparties équitablement à proximité des cages d'immeuble, des activités, des équipements publics et des commerces.

### **Article 18 : Aire d'implantation du garage souterrain**

<sup>1</sup> Un parking souterrain centralisé est prévu pour le stationnement privé et public.

<sup>2</sup> L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (garages, vélos, caves, technique, stockage, abris pc, buanderies etc.). Les emprises effectives des constructions souterraines doivent être optimisées et réduites au minimum nécessaire pour le fonctionnement du sous-sol. Elles doivent être conçues de façon à minimiser les produits de matériaux d'excavation mis en décharge. Elles doivent être coordonnées avec le projet des aménagements extérieurs, notamment concernant les conditions de plantations d'arbres de haute-tige. Elles doivent être compatibles avec le développement des réseaux énergétiques.

<sup>4</sup> Une liaison souterraine d'une largeur maximale de 10 m peut être réalisée :

- entre les bâtiments à ériger dans les aires de localisation des constructions B et C ;
- entre les bâtiments à ériger dans les aires de localisation des constructions B et D.

Ces liaisons doivent être coordonnées avec les plantations en surface.

### **Article 19 : Accès contrôlé**

<sup>1</sup> Aucun véhicule motorisé ne peut stationner sur les espaces extérieurs excepté les véhicules de livraison, d'intervention et de levée des déchets.

<sup>2</sup> L'emplacement des places de livraison doit être déterminé lors des requêtes en autorisation de construire. Elles doivent être situées hors couronnes des arbres.

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

### **Article 20 : Degré de sensibilité au bruit**

<sup>1</sup> Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), il est attribué le degré de sensibilité II (DS II) et le degré de sensibilité III (DS III) aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.

<sup>2</sup> Des mesures de protection contre le bruit devront être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.

#### **Article 21 : Gestion des déchets**

<sup>1</sup> Les déchets issus des ménages doivent être récoltés dans des installations enterrées permettant le tri sélectif. Ces installations doivent être réalisées dans le périmètre du PLQ, sur fond privé dans la mesure du possible, simultanément à la construction des bâtiments. Leur nombre et leur emplacement doivent être déterminés au plus tard lors de la première demande d'autorisation de construire.

<sup>2</sup> Les déchets issus des commerces et activités doivent être récoltés dans une installation spécifique permettant le tri sélectif. Cette installation doit être réalisée dans le périmètre du PLQ, sur fond privé dans la mesure du possible, simultanément à la construction des bâtiments. Une seule installation commune doit être réalisée pour tout le périmètre, dans la mesure du possible. Les requérants doivent présenter leur concept de gestion des déchets et l'emplacement de l'installation au plus tard lors de la première demande d'autorisation de construire.

<sup>3</sup> L'ensemble de ces installations doit respecter le "cahier des charges pour la construction des écopoints" de la Ville de Genève. Elles doivent être conçues de manière à ce que les manœuvres nécessitées par leur utilisation soient réduites.

<sup>4</sup> Toutes les installations de gestion des déchets sont à la charge des requérants.

#### **Article 22 : Gestion 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, daté du 2 novembre 2016.

## **Foncier**

#### **Article 23 : Servitude de passage public**

La réalisation et l'entretien sont à la charge des superficiaires concernés.

#### **Article 24 : Servitude à usage public**

L'espace extérieur majoritairement minéral situé entre les aires de localisation des constructions A et B, au-dessus du parking souterrain doit faire l'objet d'une servitude d'usage public au profit de la Ville de Genève. L'entretien de la surface est à la charge de la Ville de Genève.

**Article 25 : Cession gratuite au domaine public communal**

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

**Article 26 : Cession gratuite pour un équipement public**

6'850 m<sup>2</sup> de terrain doivent faire l'objet d'une cession gratuite à la Ville de Genève afin de réaliser un groupe scolaire.

**Article 27 : Désaffectation du domaine public communal**

Une partie de la parcelle n° 3709 comprise dans l'aire de localisation des constructions C doit être désaffectée du domaine public communal au plus tard lors de l'autorisation de construire les bâtiments prévus dans cette aire de localisation des constructions.