

18 octobre 2017

Proposition du Conseil administratif du 18 octobre 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 (PLQ) N°30 072-309 situé au Petit-Saconnex à l'angle des routes de Ferney et des Morillons.

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.

Contexte

L'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID), la Fondation Terra et Casa et Médecins sans Frontières (MSF) se sont associés afin de développer un projet cohérent dans le périmètre du Jardin des Nations. Ce projet se situe sur deux parcelles le long de la route de Ferney, affectées en zone de développement 3 destinée prioritairement aux organisations internationales. La parcelle N° 5631, propriété du Canton de Genève, dont le développement sera destiné à accueillir les besoins de la fondation et de MSF, et la parcelle N° 5632, propriété de la Fondation Hans Wilsdorf, qui sera destinée aux besoins d'accueil des professeurs et étudiants de l'IHEID.

Le plan directeur de quartier du Jardin des Nations N° 29 350A, adopté le 30 novembre 2004 par le Conseil municipal de la Ville de Genève et approuvé le 23 mars 2005 par le Conseil d'Etat, indiquait les objectifs principaux suivants pour ce secteur: deux potentiels constructibles, la réalisation d'un espace vert et d'une esplanade à l'angle des routes de Ferney et des Morillons, ainsi que le parcours de la voie verte structurante.

Les plans directeurs communaux et cantonaux faisaient également état d'un développement pour les activités destinées aux organisations internationales (OI) le long de la route de Ferney.

Le projet de PLQ a été soumis pour enquête technique entre janvier et février 2017. Les services de la Ville se sont exprimés sur les enjeux d'implantation et d'emprise des bâtiments, de foncier, de mobilité, de gestion des déchets et de gestion des eaux.

Synthèse du projet

Le projet prévoit la construction de 16 000 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) destinées à l'activité et 30 000 m² de SBP affectées au logement, pour un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2,27. Le projet s'articule autour de quatre aires d'implantation réparties de part et d'autre d'un mail central de distribution et de circulation. L'espace central est dévolu aux mobilités douces et aux accès des bâtiments. Un accès pour les véhicules est assuré au moyen d'une nouvelle route, privée, sur les parcelles N^{os} 5631 et 5632, en bordure de la parcelle N^o 4057.

L'ensemble des bâtiments prévus aura un gabarit maximum de R+9.

Le parking souterrain n'a qu'un seul accès par la nouvelle route. La localisation de la rampe se fera au plus près de la route des Morillons en fonction du phasage des projets. Dans tous les cas, le règlement précise qu'il ne sera construit qu'une seule et unique rampe d'accès mutualisée.

Une large cession au domaine public est dessinée en bordure de la route de Ferney afin d'intégrer le futur tramway, possiblement un arrêt au droit de ce PLQ ainsi que les aménagements pour une piste ou une bande cyclable et un trottoir. L'emprise maximale de cette cession a été déterminée selon l'avant-projet réalisé par la Direction générale des transports (DGT) datant de 2006. Cet avant-projet doit être revu. Une autre cession plus étroite a été demandée le long de la route des Morillons afin de pouvoir accueillir convenablement les mobilités douces.

Commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif est favorable à ce projet de PLQ. Il soutient ce projet conforme aux plans directeurs communal et cantonal ainsi qu'au plan directeur de quartier du Jardin des Nations, bien qu'il s'éloigne de l'application stricte de ceux-ci concernant l'affectation, en permettant la construction de surfaces de logements et d'activités à destination des organisations internationales.

Les services cantonaux ont apporté des modifications aux documents du PLQ et ainsi le présent projet, mis à l'enquête publique entre septembre et octobre 2017, répond à la majorité des remarques des services émises lors de l'enquête technique.

Conformément au préavis de la Ville sur les questions foncières, deux cessions au domaine public (selon le plan d'équipement, contraintes et domanialités) et deux servitudes de passages publics à pied et à vélo seront requises.

Les deux servitudes, perpendiculaires à la route de Ferney, sont les suivantes:

- la servitude de passage public reliant la future passerelle au-dessus de la route de Ferney à la promenade de la Paix, indiquée sur le plan de site du Grand-Morillon;
- la servitude permettant de relier les futurs développements de la parcelle voisine N° 4057 et le futur arrêt de tram entre les aires de constructions A-C et B-D.

En effet, il est important de considérer ces passages afin de desservir, depuis l'arrêt de tram prévu, l'actuel bâtiment du siège de l'Organisation internationale du travail (OIT), la future urbanisation de la parcelle N° 4057 et, un peu plus loin, le siège de l'Organisation mondiale de la santé (OMS). De plus, la servitude de passage permettant de relier la future passerelle au-dessus de la route de Ferney est essentielle à l'urbanisation de ce secteur afin de proposer un accès facilité aux habitants vers les commerces et les équipements publics des quartiers de Budé et de la Tourelle.

Par ailleurs, le Conseil administratif demande que les propriétaires ou superficiaires assument la réalisation de l'installation de collecte des déchets sur fonds privés, son financement ainsi que son nettoyage et son entretien. Le règlement du PLQ devra être complété dans ce sens (article 24, alinéa 1).

Au bénéfice de ces explications, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et 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 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 N° 30 072-309.

Art. 2. – de charger le Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- d’inscrire à l’article 24, alinéa 1, du règlement, que les propriétaires ou superficiaires assument la réalisation de l’installation de collecte des déchets sur fonds privés, son financement ainsi que son nettoyage et son entretien;
- d’inscrire au Registre foncier les deux servitudes publiques pour cycles et piétons sur les parcelles N^{os} 5631 et 5632 perpendiculaires à la route de Ferney;
- d’inscrire au Registre foncier les cessions nécessaires à la réalisation du PLQ.

Annexes: – plan localisé de quartier
– rapport explicatif
– règlement

GENÈVE – SECTION PETIT-SACONNEX

Septembre 2017

Rapport explicatif

Plan localisé de quartier n° 30072

Cité internationale du Grand Morillon

ENQUÊTE PUBLIQUE

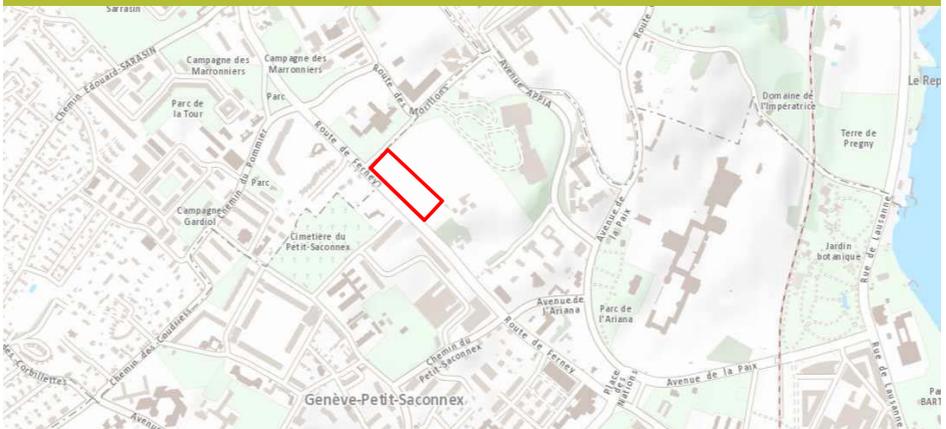


Table des matières

1. Introduction.....	3
1.1. Résumé.....	3
1.2. Qu'est-ce qu'un rapport explicatif ?.....	4
2. Contexte	5
2.1. Caractéristiques du site	5
2.2. Le contexte d'aménagement.....	6
2.3. Les projets connexes.....	10
3. Présentation des études préalables.....	13
3.1. Chronologie des études.....	13
3.2. Diagnostic et enjeux.....	15
3.3. Lignes directrices.....	18
3.4. Les programmes.....	20
3.5. Les scénarios de développement	20
3.6. Les principes de mobilité	23
4. Projet.....	26
4.1. Le parti d'aménagement retenu	26
4.2. Les principes réglementaires	30
4.3. Le stationnement	37
5. Processus décisionnel.....	40
5.1. Acteurs et rôles.....	40
5.2. La concertation	41
6. Mise en œuvre.....	42
6.1. Les concours	42
6.2. Les requêtes en autorisation de construire	42

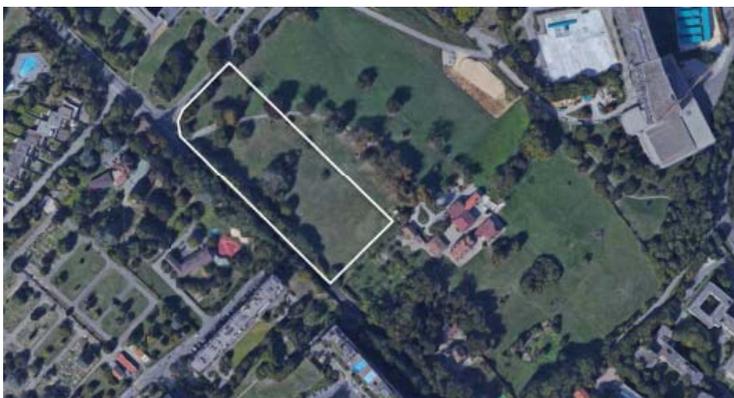
1. Introduction

1.1. Résumé

Le périmètre faisant l'objet du présent plan localisé de quartier (PLQ) n° 30072 est situé en Ville de Genève, section Petit-Saconnex, au lieu-dit du Grand Morillon, en limite de la commune du Grand-Saconnex, entre la route de Ferney, la route des Morillons, le domaine du Grand-Morillon et une parcelle privée, détenue par une organisation internationale.

Le périmètre, d'une superficie totale de 21'109 m², est composé des parcelles N^{os} 5631, propriété de l'Etat de Genève, et 5632, propriété de la Fondation Hans Wilsdorf, sises en zone de développement 3.

Ce PLQ vise une planification urbaine intégrant des programmes d'activités (siège de Médecins sans frontières et activités de proximité) et de logements (logements standard, logements pour étudiants, et logements pour collaborateurs internationaux), partagés entre trois maîtres d'ouvrage au sein du périmètre de manière qualitative et intégrée.



Orthophoto du périmètre du PLQ

Le dossier du PLQ est composé d'un plan, d'un règlement, du présent rapport explicatif et d'une notice d'impact sur l'environnement. La notice d'impact sur l'environnement (NIE 1^{ère} étape) intègre le concept énergétique territorial (CET) et le schéma directeur de gestion des eaux (SDGE).

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

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'adoption d'un PLQ. Il sert principalement à informer la population 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 l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le projet de PLQ, à savoir : le règlement et le plan du PLQ. Il précise les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du projet de PLQ et comprend des éléments visant à faciliter les modalités de sa mise en œuvre.

2. Contexte

2.1. Caractéristiques du site

Echelle du quartier

Le périmètre du PLQ « Cité internationale du Grand Morillon » se situe en frange de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, entre la route de Ferney au sud-ouest et la route des Morillons au nord-ouest, en limite avec la commune du Grand-Saconnex. Situé dans le secteur des Organisations internationales, il est voisin du Conseil Œcuménique des Eglises, de l'Ecole Internationale et de l'Organisation Internationale du Travail.

Les parcelles N^{os} 5631 et 5632 présentent une topographie légèrement en pente orientée sud-ouest / nord-est avec des altitudes comprises entre 453 et 455 mètres. Elles sont aujourd'hui non urbanisées à l'exception du chemin d'accès qui mène au domaine du Grand Morillon.



Contexte actuel du périmètre

Zone d'affectation

Selon le plan de zones N° 29650A, adopté le 20.09.2013, (loi 10502), la majorité des parcelles du Jardin des Nations sont affectées en zone de développement 3, c'est aussi le cas des parcelles du périmètre du présent PLQ. Le périmètre du plan de site n° 29969 du Grand Morillon, adopté le 18.11.2015, et localisé au sud-est du périmètre du PLQ, est situé en zone 5.

Chacune des parcelles fait l'objet de droits distincts et permanents (DDP).

N° parcelle	Propriétaire	DDP	Surface en m ²
5631	Etat de Genève	Terra et Casa, MSF	10'555
5632	Fondation Hans Wilsdorf	Fondation pour l'Institut de hautes études internationales et du développement	10'554



Parcelle - extrait SITG

2.2. Le contexte d'aménagement

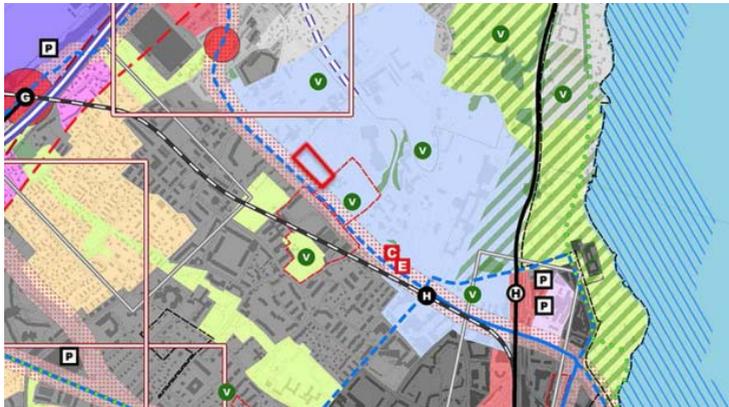
Plan Directeur Cantonal 2030

Le présent PLQ permet de concrétiser un certain nombre de mesures découlant du Plan Directeur Cantonal (ci-après PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. Il répond aux objectifs inscrits dans la fiche A07 : « Optimiser la localisation des activités », qui visent à développer une offre en activités coordonnée avec la capacité du Canton à loger sa population en mettant en application des mesures suivantes :

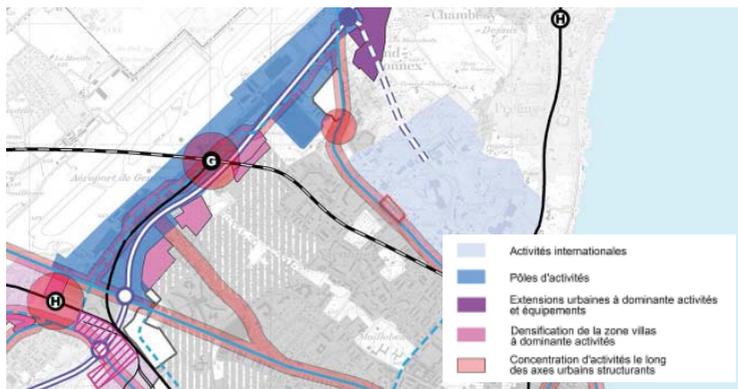
- la réalisation de quartiers à forte densité dans des secteurs bien desservis par les transports publics ;
- le renforcement des centralités et des axes de développement ;
- la préservation et l'encouragement de la mixité fonctionnelle dans les lieux qui s'y prêtent.

Le périmètre du PLQ (en rouge sur les plans ci-dessous) se situe dans le secteur du « Jardin des Nations » dans lequel se trouvent les activités internationales.

La densité préconisée pour ce secteur est modérée avec un ID minimal de 1.



Extrait du schéma directeur cantonal - PDCn 2030



Extrait de la carte n°2 « Sites d'activités et zones industrielles » - PDCn 2030

Plan Directeur Communal 2020

Le Plan Directeur Communal (ci-après PDCom) de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et approuvé le 14 octobre 2009 par le Conseil d'Etat, définit le secteur « Jardin des Nations », dans lequel s'inscrit le présent PLQ, comme un secteur de renouvellement urbain et y identifie un potentiel d'activités et de logements le long de la route de Ferney.

Une voie verte d'agglomération, la promenade de la Paix, traverse le Jardin des Nations.



Extrait du plan de synthèse du PDCOM



Extrait de la carte « Développement urbain » du PDCOM

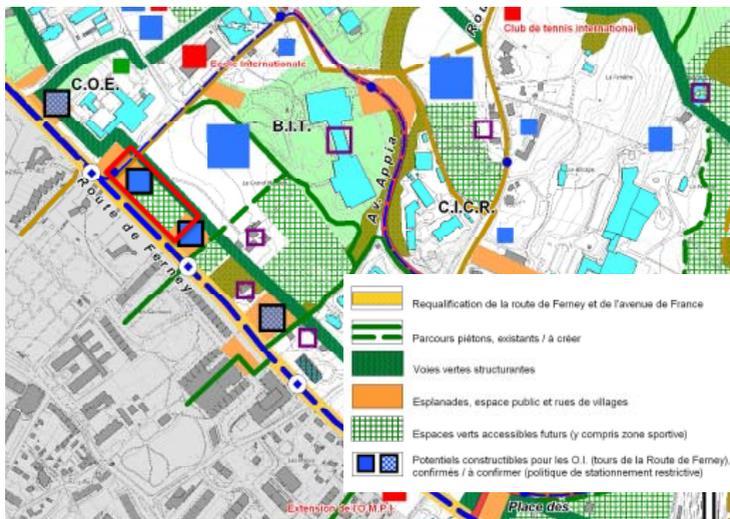
Plan Directeur de Quartier « Jardin des Nations »

Le plan directeur de quartier (ci-après PDQ) N° 29350A « Jardin des Nations », situé dans le quartier des organisations internationales, adopté le 30 novembre 2004 par le Conseil municipal de la Ville de Genève et approuvé le 23 mars 2005 par le Conseil d'Etat, a pour objectifs majeurs :

- de faciliter le développement et l'extension des OI ainsi que d'autres activités liées (organisations non gouvernementales, équipements liés aux OI) ;
- de mettre en valeur un important réseau d'espaces verts et de le rendre accessible à l'ensemble de la population ;
- d'organiser les déplacements de façon à assurer la mobilité des usagers, tout en préservant et améliorant les qualités du site.

Sur le périmètre du PLQ, le PDQ propose une voie verte structurante (promenade de la Paix), une place à l'intersection des arrêts de bus et de tramway, une continuité piétonne de part et d'autre de la route de Ferney et des espaces verts accessibles.

Le potentiel constructible portait sur deux tours. Le pied des tours devait accueillir des programmes ouverts et se prolonger par une esplanade accessible au public.



Extrait du PDQ « Jardin des Nations »

Modification de zone « Jardin des Nations »



Extrait du plan de modification des limites de zones du « Jardin des Nations »

Le plan N° 29650A, approuvé le 20 septembre 2013 (loi 10502), modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex, et des communes du Grand-Saconnex et de Pregny-Chambésy, porte notamment sur la création de diverses zones de développement 3 et 4A destinées prioritairement à des organisations internationales. Le périmètre du PLQ est sis en zone de développement 3 et les affectations prévues correspondent à la destination prioritaire de la zone.

2.3. Les projets connexes

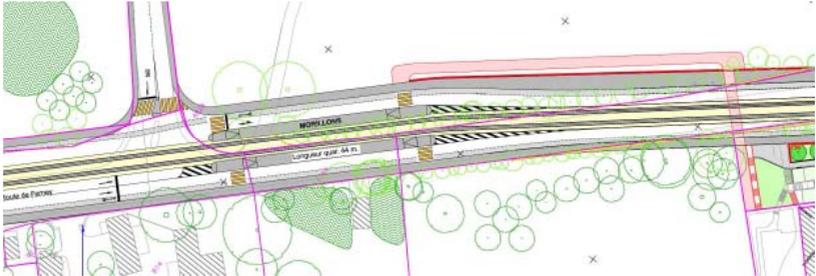
Infrastructures routières

Deux évolutions majeures, avec effets importants sur le schéma de circulation sont attendues à l'horizon de la réalisation du PLQ :

- le prolongement du tram 15 vers le Grand-Saconnex sur la route de Ferney ;
- une nouvelle liaison de mobilité douce parallèle à la route de Ferney.

Aujourd'hui, l'assiette utilisée pour estimer l'emprise de l'élargissement de la route de Ferney pour ces améliorations se base sur l'étude d'insertion urbaine du tramway réalisée en 2006 par le groupement Online.

L'étude du tram propose aussi une passerelle pour relier le chemin Briquet au périmètre du PLQ, permettant ainsi de rejoindre l'arrêt du tram.



Extrait de l'étude d'insertion urbaine du tramway sur la route de Ferney, tronçon Ariana-Briquet

Promenade de la Paix

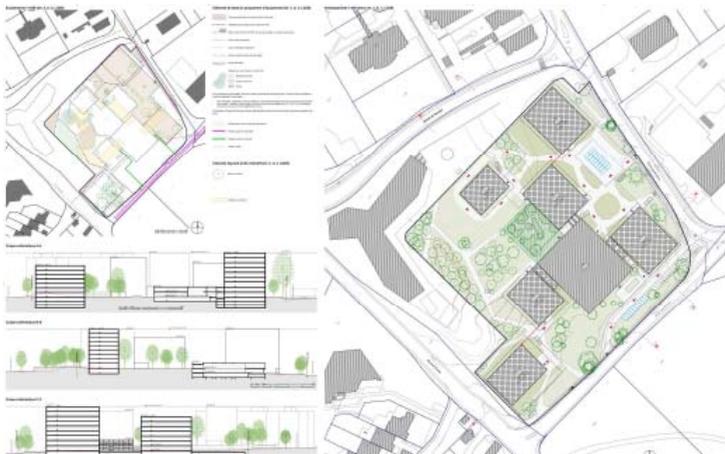
Une étude est en cours afin de déterminer le parcours d'une voie verte structurante permettant de relier le Grand-Saconnex à la rue de Lausanne appelée « promenade de la Paix ». Au nord du périmètre, une servitude de passage est d'ores et déjà prévue à travers le périmètre du projet de PLQ « Conseil Œcuménique des Eglises ». L'étude propose de prolonger ce tronçon à travers le périmètre du présent PLQ et de relier le domaine du Grand-Morillon.



Extrait provisoire de l'étude sur l'insertion de la promenade de la Paix, ILEX

PLQ du Conseil Œcuménique des Eglises (COE)

Le projet du bureau d'architectes genevois LRS pour le COE, remporté par concours en 2013, a donné lieu à un PLQ situé au nord du présent périmètre, de l'autre côté de la route des Morillons. Afin de garantir une cohérence entre les deux secteurs, une coordination est en cours.



PLQ COE – version enquête publique

Plan de Site « Le Grand Morillon »

Le domaine du Grand-Morillon, de grande valeur patrimoniale, fait l'objet du plan de site N° 29963A, adopté par le Conseil d'Etat le 18 novembre 2015. De nouvelles constructions accueillant du logement prendront place le long de la limite parcellaire avec le périmètre du PLQ « Cité internationale du Grand Morillon ».



Extrait du Plan de site « Le Grand Morillon »

3. Présentation des études préalables

Les réflexions et études préalables à l'élaboration du PLQ « Cité internationale du Grand Morillon » sont présentées ici de façon chronologique, dans un souci de cohérence et de synthèse. Ces éléments sont bien entendu à compléter par les différents rapports qui accompagnent le PLQ et traitent des différentes thématiques de l'aménagement : mobilité, environnement, énergie, etc.

3.1. Chronologie des études

2010 : Etude de valorisation des terrains de l'OIT

Les bureaux Frei-Stefani et Urbaplan ont réalisé en 2010 une image directrice et un programme de mise en œuvre pour la valorisation des terrains de l'Organisation Internationale du Travail.

Cette étude intègre la place de quartier figurant dans les planifications supérieures et identifie un potentiel d'environ 45'000 m² de surface brute de plancher (SBP) sur le périmètre du présent PLQ.



Extrait de l'étude de valorisation des terrains de l'organisation internationale du travail

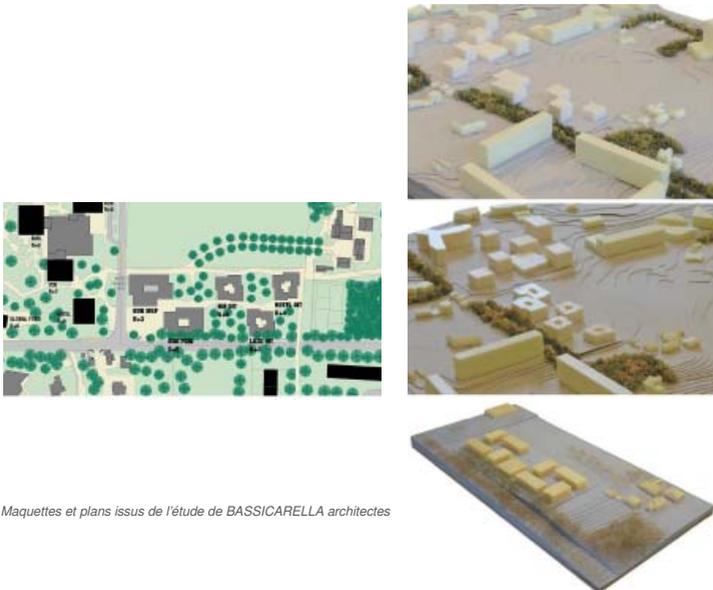
2013 : Etude de faisabilité, BASSICARELLA architectes

Le bureau d'architectes Bassicarella a conduit plusieurs études-test sur le périmètre de la « Cité internationale du Grand Morillon ».

Les différentes variantes permettent de relever un certain nombre de principes paysagers et urbanistiques structurants :

- une grande perméabilité visuelle et piétonne à travers le site ;
- des volumes alternés permettant de former une couture avec les grandes entités paysagères alentours ;
- une place faisant face au tram à l'angle route de Ferney – route des Morillons.

Leurs variantes proposaient 38'000 m² de SBP.



Maquettes et plans issus de l'étude de BASSICARELLA architectes

3.2. Diagnostic et enjeux

Equipements (établissements publics, services et commerces)

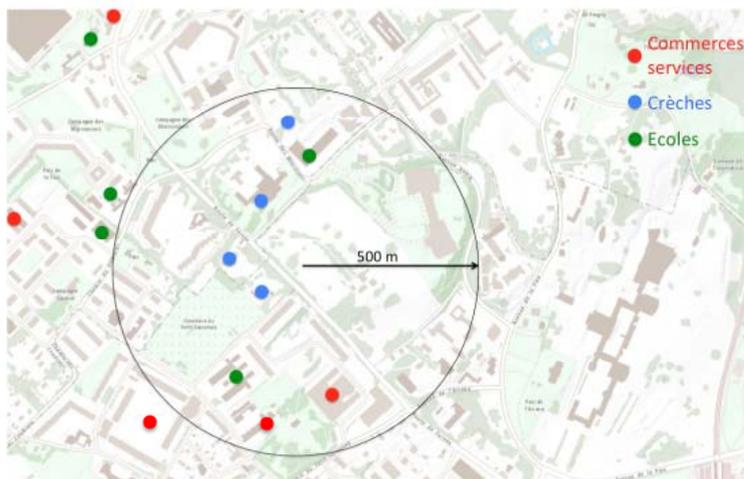


Schéma : localisation des équipements de proximité

Le voisinage du site de la « Cité internationale du Grand Morillon » est relativement pauvre en équipements et services. Des crèches et écoles se trouvent à proximité, mais les commerces et services manquent.

Avec les nouveaux arrivants sur le site, de nouveaux programmes (commerces, services de proximité) permettront de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du quartier.

Patrimoine et paysage

Domaine du Grand Morillon

Le site du « Grand Morillon » fait l'objet d'un plan de site du fait de son importance patrimoniale. Les implantations sur le périmètre du PLQ « Cité internationale du Grand Morillon » respectent une mise à distance de 30 mètres par rapport aux bâtiments protégés.

Végétation

Le chemin d'accès au domaine du « Grand Morillon », bordée d'arbres majeurs, traverse la parcelle N° 5631. Les deux parcelles n° 5631 et 5632 sont largement arborisées.

Sur la parcelle N° 5631, un marronnier et un hêtre pourpre sont reconnus par la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN) comme des arbres solitaires majeurs devant, dans la mesure du possible, être protégés.



Photo du hêtre pourpre par les « artisans de l'arbre » et du maronnier

Une étude a été conduite pour estimer l'état du hêtre pourpre. Sans être catégorique, cette étude relève que l'arbre souffre d'un champignon lui étant fatal à plus ou moins long terme (étude des artisans de l'arbre annexée). Comme le projet ne peut garantir sa conservation, un arbre majeur serait planté en pleine terre dans le périmètre du PLQ. Une zone de 20x20 mètres en pleine terre permettra le développement optimal de cet arbre majeur.

Un bosquet de pins noirs est situé sur les deux parcelles mais n'a pas de valeur particulière justifiant son maintien. Sa sauvegarde n'est pas impérative mais il pourrait être maintenu selon les projets.

Le maronnier, quant à lui, sera conservé et intégré à l'aménagement global paysager.

Une des particularités de la route de Ferney réside dans le caractère de la végétation qui la longe. De grands arbres surplombant la route se rencontrent de part et d'autre pour former un tunnel de verdure.

Le réaménagement de la route de Ferney, en particulier pour inclure le projet du tramway, nécessitera un élargissement de la route conduisant à la suppression de ces cordons boisés. Le PLQ prévoit pour ces travaux d'aménagement public un espace disponible permettant de reconstituer cette végétation marquante du site une fois le tram réalisé.



Route de Ferney, streetview, google maps

Mobilité et accès

Les enjeux liés à la mobilité et aux accès au quartier peuvent être abordés selon plusieurs thématiques.

Mobilité douce et transports publics

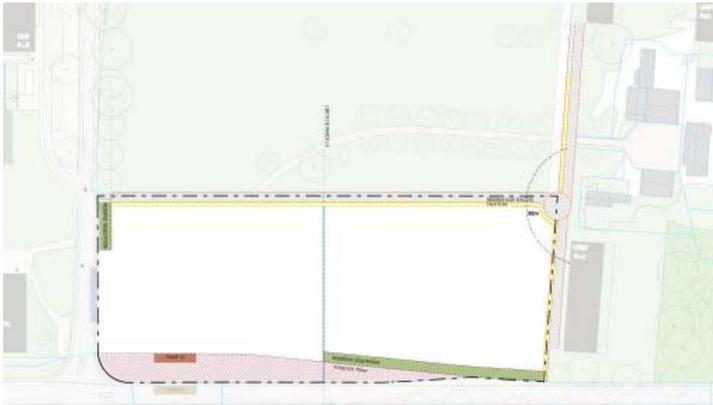
Une articulation performante des trajets courts (mobilité douce dans le quartier) et des trajets longs (tramway, bus) doit permettre de favoriser un report modal.

Le tramway et le bus offrent ainsi des alternatives performantes aux usagers du quartier. Les interfaces et les espaces publics sont conçus de façon à favoriser les liaisons.

Un maximum de continuités pour les piétons et les vélos sont développées pour assurer une perméabilité entre le futur quartier et les espaces alentours. La future « promenade de la Paix » passe par le quartier.

Réseau routier et stationnement

Un nouveau chemin d'accès permettra aux usagers du quartier d'accéder aux parkings souterrains. Des chemins d'accès aux bâtiments existants et futurs du domaine du Grand Morillon seront aussi desservis par le chemin d'accès du PLQ. A l'intersection des deux voies d'accès, une zone carrossable élargie permettra le rebroussement. Le potentiel constructible de l'OIT pourrait aussi bénéficier de cet accès. Aucune autre route n'est prévue dans le quartier.



Emplacement du chemin d'accès et du point de rebroussement partagé avec le domaine du Grand-Morillon.

Enjeux environnementaux

Les principales contraintes et opportunités relatives aux différentes thématiques environnementales sont les suivantes :

Bruit / degrés de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), les degrés de sensibilité (DS) II et III sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités.

Les façades des bâtiments de logements donnant sur la route de Ferney et la route des Morillons, indiquées sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités, font l'objet de mesures (article 31 OPB) d'aménagement ou de construction afin de respecter les valeurs

limites d'immission (VLI) du DS II. La façade d'activités donnant sur la route de Ferney ne fait pas l'objet de mesures car elle respecte les valeurs limites d'immission.

Accidents majeurs

Un screening OPAM du tronçon 6a de la route de Ferney a été réalisé en octobre 2016 par CSD Ingénieurs SA afin d'évaluer l'incidence potentielle de cette infrastructure soumise à l'OPAM sur la réalisation du PLQ « Cité Internationale du Grand Morillon ».

Les bâtiments du PLQ étant situés dans les rayons de 0 - 50 et 50 – 100 mètres depuis le bord du tronçon 6a de la route de Ferney, le PLQ est en effet concerné par la problématique des risques induits sur le projet par la route de Ferney.

Les courbes de risque calculées pour les deux états étudiés, à savoir à l'horizon 2030 sans et avec PLQ mettent en évidence que la situation peut être considérée comme non problématique du point de vue de la protection contre les accidents majeurs, pour autant qu'aucun établissement sensible du point de vue de l'OPAM, c'est-à-dire accueillant des personnes difficiles à évacuer (crèche ou jardin d'enfants, école, EMS, résidence pour personnes âgées,...) ne soit inclus dans le périmètre de consultation de la route de Ferney.

Protection des eaux

La problématique de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées du PLQ « Cité internationale du Grand Morillon » a fait l'objet d'un schéma directeur de gestion des eaux (SDGE) établi en avril 2017 par CSD Ingénieurs SA.

Le raccordement des eaux pluviales du PLQ est prévu au droit de la route des Morillons ainsi qu'au droit du collecteur unitaire de la route de Ferney, dont la mise en séparatif est planifiée à l'état futur (horizon 2023) en lien avec la mise en service du tram.

Des mesures de rétention en toiture (80 % toitures végétalisées et stockantes) devront être intégrées sur le périmètre, afin de respecter les contraintes de rejets dans le réseau d'assainissement. Par ailleurs, la mise en œuvre de revêtements semi-perméables sera privilégiée autant que possible au droit des surfaces extérieures à dominance minérale.

Le périmètre du PLQ est situé à l'extérieur de toute nappe principale et de zone de protection des eaux souterraines. Selon les données du géoportail SITG, le secteur ouest du périmètre du PLQ est situé au droit de la nappe temporaire du Grand-Saconnex, présente à une profondeur d'environ 8.5 m et suit un gradient hydraulique dirigé vers le sud du périmètre.

Cette nappe ne présente aucun intérêt pour l'alimentation en eau potable et ne bénéficie d'aucune zone de protection des eaux.

Par ailleurs, aucun milieu aquatique à protéger n'est répertorié au droit et aux alentours directs du périmètre du projet. De ce fait, la réalisation du PLQ « Cité Internationale du Grand Morillon » n'engendrera aucun impact direct dans ce domaine. Le périmètre du projet est d'autre part situé à l'extérieur de toute zone de dangers liés aux crues ou à des risques d'inondations.

3.3. Lignes directrices

Sur la base des études-tests réalisées préalablement ainsi que des contraintes liées à la mobilité et aux enjeux patrimoniaux, les principes directeurs pour l'aménagement du quartier sont décrits ci-dessous.

La charpente des espaces publics

Ce sont les espaces ouverts qui, à travers leur forme, leur vocation et leur statut, structurent l'aménagement du futur quartier. Cette charpente des espaces publics permet de

hiérarchiser les différents espaces et d'organiser les futures constructions.

L'intégration du futur quartier dans un contexte élargi a guidé l'organisation des espaces ouverts dans le but de relier, d'assurer des transitions et de répondre à des enjeux spatiaux différenciés selon les situations locales.

La place

Le PDQ Jardin des Nations propose une place en lien direct avec le bus et le tram. Cette place est un élément structurant qui devient la porte d'entrée du quartier, animée par des activités aux rez-de-chaussée des constructions qui la bordent.

Le mail piéton

Le mail piéton relie la place à la limite avec le domaine du Grand Morillon en traversant les deux parcelles. C'est un espace majoritairement destiné aux usagers du quartier, qui dessert tous les bâtiments. Il est dédié aux modes doux mais permet aussi d'assurer l'accessibilité des véhicules d'urgence. Il constitue une portion de la future voie verte, la Promenade de la Paix.

Le front de la route de Ferney

Le front de la route de Ferney est un espace particulièrement difficile à définir tant que le projet du tramway n'est pas connu. C'est l'emprise et le dessin de ce projet qui permettront de traiter la transition entre le quartier et la route de Ferney. Il est important cependant de traiter les aménagements paysagers de ce segment avec beaucoup d'attention. En effet, le décrochement entre la topographie du site et de la route de Ferney et la relation des fronts des différents bâtiments à la route devront faire l'objet d'un travail particulier. Un cheminement piéton et un cordon boisé devront prendre place dans cet espace.

Les jardins

Entre les différentes constructions se trouvent des espaces végétalisés, partagés entre les usagers du quartier. Ils assurent la couture avec les grandes entités paysagères alentours. Ils incluent des espaces de détente pour tous.

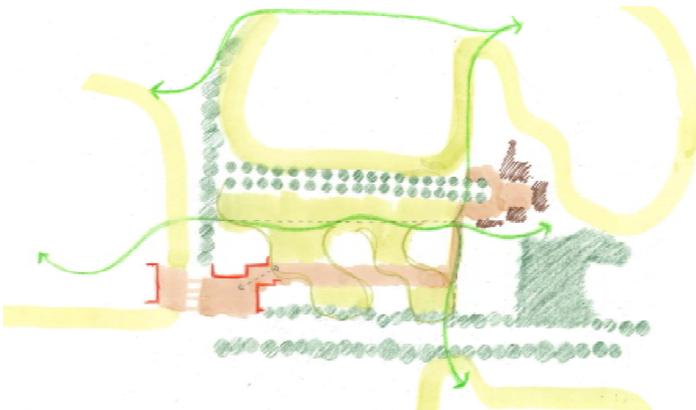


Schéma de la charpente des espaces extérieurs et des entités paysagères

3.4. Les programmes

Les différents maîtres d'ouvrage ont précisé leurs besoins en termes de surfaces totales et de surfaces attribuées aux différentes fonctions. C'est sur la base de ces surfaces que les scénarios de développement ont été étudiés.

Un certain nombre d'éléments du programme ne sont pas encore connus de manière précise aujourd'hui. En particulier, les programmes des rez-de-chaussée feront l'objet d'études ad hoc afin de déterminer quels sont les besoins liés aux types d'usagers afin qu'ils complètent l'offre déjà présente sur un périmètre élargi.

IMSF				TERRA CASA			IHEID		
		MSF 1	MSF 2						
TERTIAIRE	bâtiment de bureau	8'500m ²	4'900m ²	LOGEMENTS	80 logements	8'000m ²	LOGEMENTS ETUDIANTS	600 - 800 lits	17'000m ²
LOGISTIQUE	stockage, ...	?	?	sans objet	/	/	APPARTEMENTS appartements, ...	une petite centaine de logements	4'800m ²
TERRASSE	-	?	?	DÉTENTE, ESPACES VERTS	-	?	ESPACES DE TRAVAIL rez-de-chaussée ou étages inférieurs	salle(s) d'étude salles de réunion	700m ² 500m ² 200m ²
RESTAURATION	service de jour 300 places	500m ²	300m ²	SCENARIO 1 composé, par exemple, de :	-	1'000m ²	SCENARIO 1	-	1'500m ² 300m ²
REUNIONS & CONFERENCE	200 places	?	/	HALTE-GARDERIE :	80 places	800m ²	SERVICES :	buanderies + ateliers	750m ²
HALL	-	500m ²	300m ²	SHOP - CAFE - SNACK :	type station-service	200m ²	SPORT :	fitness + terrain multiports	450m ²
		9'500m ²	5'500m ²			9'000m ²	FETES / RENCONTRES :	pub + cuisine + salle poly. + jeux	450m ²
									24'000m ²

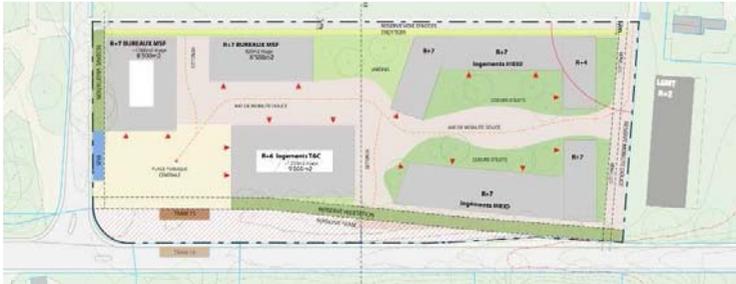
3.5. Les scénarios de développement

A partir de cette charpente des espaces publics et de ces principes, plusieurs variantes ont été déclinées afin de tester la capacité de cette structure à articuler des formes urbaines variées tout en offrant des qualités pour le futur quartier et les habitations existantes.

La parcelle N° 5631 accueillera du logement traditionnel et un bâtiment dédié à des activités. Ce bâtiment pourra être réalisé en deux phases. La parcelle N° 5632 accueillera quant à elle du logement pour étudiants et du logement traditionnel.

Ces différentes variantes ont servi à tester les emplacements des différents programmes, les géométries appropriées aux espaces publics et les morphologies bâties.

Variante 1



Parcelle N° 5631 : le programme d'activité se situe au nord-est de la parcelle et est réparti dans deux bâtiments correspondant aux deux phases de réalisation. Le programme de logement traditionnel se situe le long de la route de Ferney.

Parcelle N° 5632 : le programme de logement traditionnel et pour étudiants est réparti dans deux grands volumes formant un îlot.

Variante 2



Parcelle N° 5631 : idem.

Parcelle N° 5632 : le programme de logements traditionnel et pour étudiants est réparti dans quatre volumes implantés de manière à rompre la linéarité du mail piéton central et à dégager des espaces intermédiaires de type jardins entre les bâtiments.

Variante 3

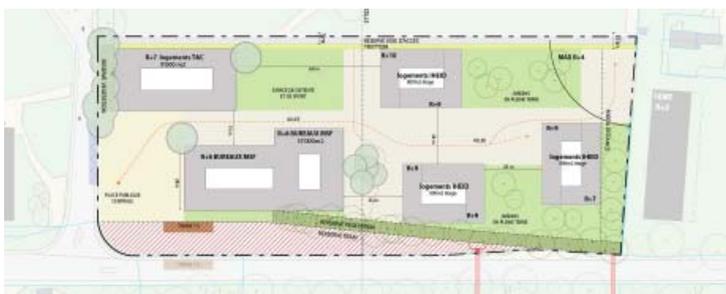


Parcelle N° 5631 : le programme d'activités se situe au nord-est de la parcelle et se trouve dans un même volume articulé en deux parties correspondant aux deux phases de réalisation. Le programme de logement traditionnel se situe le long de la route de Ferney.

Parcelle N° 5632 : le programme de logements traditionnel et pour étudiants est réparti dans trois volumes implantés de manière à rompre la linéarité du mail piéton central et à dégager des espaces intermédiaires de type jardins entre les bâtiments.

La répartition des programmes des variantes 1, 2 et 3 ne semblait pas appropriée car le bâtiment de logements bénéficierait à être plus éloigné des nuisances de la route de Ferney alors que le bâtiment d'activité gagnerait davantage de visibilité en se localisant de plein pied face au tram.

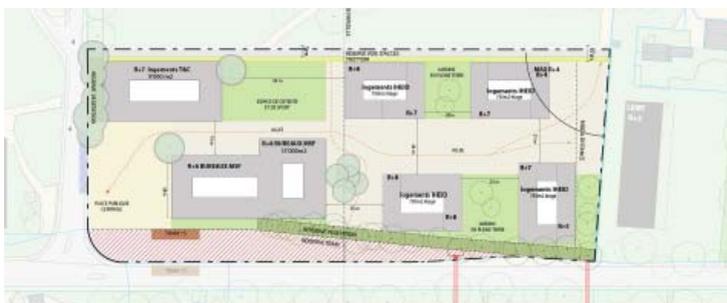
Variante 4



Parcelle N° 5631 : le programme de logements traditionnel se situe au nord-est de la parcelle et est concentré dans un seul bâtiment. Le programme d'activités est logé au sein d'un bâtiment articulé en deux parties correspondant aux deux phases de réalisation et se situe le long de la route de Ferney.

Parcelle N° 5632 : le programme de logements traditionnel et pour étudiants est réparti dans trois volumes implantés de manière à rompre la linéarité du mail piéton central et à dégager des espaces intermédiaires de type jardins entre les bâtiments. Le bâtiment le plus proche du domaine du Grand Morillon respecte une plus grande mise à distance vis-à-vis des bâtiments patrimoniaux.

Variante 5

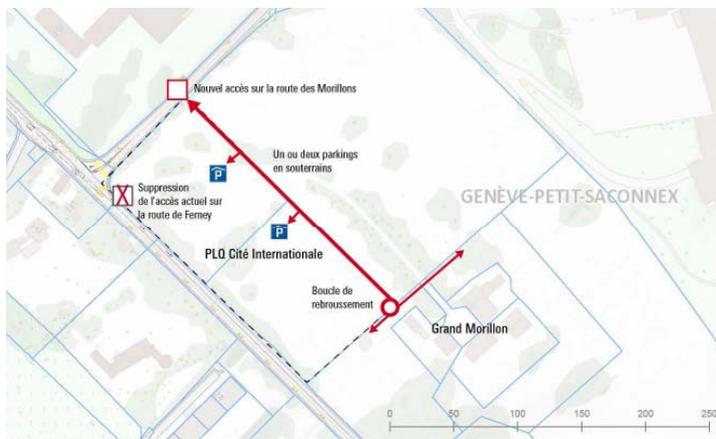


Parcelle N° 5632 : le programme de logements traditionnel et pour étudiants est réparti dans quatre volumes implantés de manière à rompre la linéarité du mail piéton central et à dégager des espaces intermédiaires de type jardins entre les bâtiments.

Cette dernière variante rassemble la majorité des éléments qui ont été conservés pour l'élaboration de l'avant-projet de PLQ.

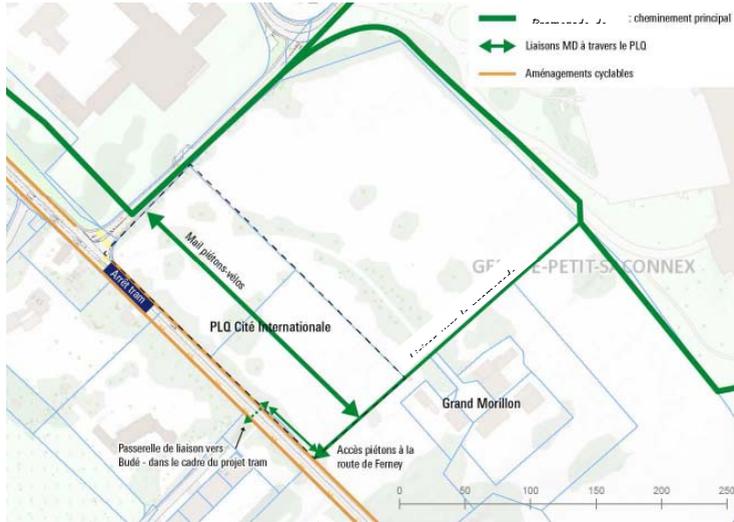
3.6. Les principes de mobilité

Accessibilité



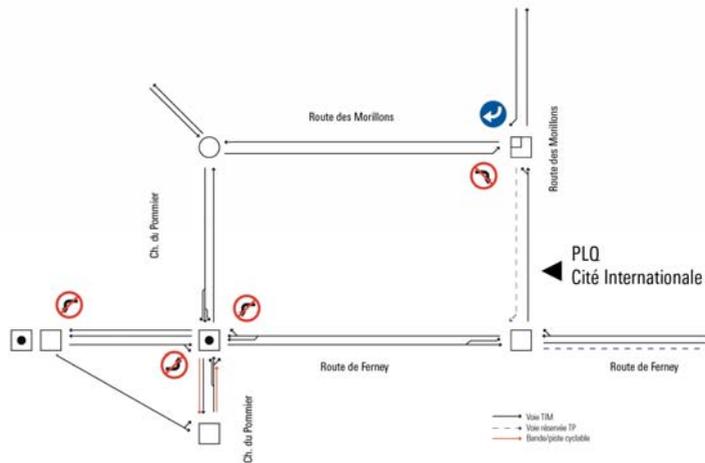
Accès motorisés

PLQ 30'072 – CITE INTERNATIONALE DU GRAND MORILLON – RAPPORT EXPLICATIF



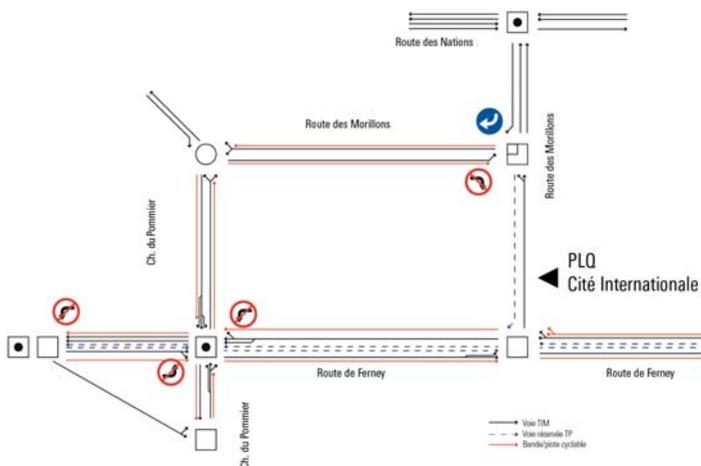
Accès mobilité douce

Plan des voies (situation actuelle – 2016)



Plan de charge TJM, source : EIE – PLQ – Parcelle COE - juin 2016

Plan des voies (situation avec projet – 2030)



A cet horizon, la route des Nations sera réalisée, ainsi que la mise en service du tram sur la route de Ferney. Ces deux éléments impliquent des modifications importantes des voies avec la mise en place de voies réservées au tram et de bandes cyclables sur la route de Ferney, d'aménagements cyclables sur la route des Morillons et le chemin du Pommier.

Le PLQ Cité Internationale prévoit la construction de 48'000 m² de surface de plancher destinée pour les 2/3 à des logements et 1/3 à des activités.

L'entrée motorisée au site se fera par un nouveau chemin d'accès en bordure de parcelle et permettra également d'assurer l'accessibilité aux parcelles voisines du Grand Morillon. Un nouvel accès sera créé à cet effet sur la route des Morillons, alors que l'accès actuel sur la route de Ferney sera supprimé.

Les gabarits nécessaires à l'élargissement de la route de Ferney, dans le cadre de la réalisation du tram, ont été réservés.

Le réseau routier tel que projeté à l'horizon 2030 est à même d'absorber les charges de trafic générées par le projet. La capacité des carrefours a été vérifiée, le fonctionnement des carrefours à l'horizon 2030 est satisfaisant.

Les trois maîtres d'ouvrage sur le site sont intéressés à participer au plan de mobilité du secteur des Organisations Internationales dont l'objectif est de limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements pendulaires. Les mesures complémentaires déterminées dans ce cadre devraient ainsi permettre de réduire la part modale de la voiture et d'améliorer les conditions de circulation dans le secteur.

4. Projet

4.1. Le parti d'aménagement retenu

Ces différentes variantes ont permis de tracer les grandes orientations sur la base desquelles le PLQ a été établi.

Implantations

Il est encore aujourd'hui difficile de définir catégoriquement les formes urbaines des différents volumes. Chacun des trois maîtres d'ouvrage organisera un concours d'architecture. Dans cette perspective, le PLQ cherche à laisser de la flexibilité aux architectes. Les principes fixés sont les suivants :

- Le bâtiment d'activité (aire d'implantation B), siège de « Médecins sans frontières » se situe face à l'arrêt du tramway, le long de la route de Ferney de manière à leur donner un maximum de visibilité.
- Le bâtiment de logement pour collaborateurs internationaux (aire d'implantation A), ouvrage de la fondation Terra et Casa, du côté du chemin d'accès du côté de la parcelle n°4057. Ces logements sont ainsi plus éloignées des sources potentielles de nuisances (bruit, pollution, risques majeurs).
- Ces deux bâtiments encadrent et tiennent la place. Leurs rez-de-chaussée actifs animent cet espace public.
- Les bâtiments de logement pour étudiants (aire d'implantation D) surplombent la route de Ferney alors que les bâtiments abritant des logements pour étudiants et des logements standards (aire d'implantation C) se situent du côté du chemin d'accès.
- Le mail piéton central, colonne vertébrale du quartier, ne se veut pas linéaire mais rythmé par des implantations et des morphologies bâties différenciées.

Principes liés au patrimoine végétal et bâti

- Le bâtiment de logement pour étudiants ou logement standard situé du côté des bâtiments protégés du domaine du Grand-Morillon se tient à une distance d'au moins 30 mètres.
- Le marronnier, de par son emplacement et son statut d'arbre solitaire majeur, constitue une plus-value qualitative pour le quartier et est conservé. Son emplacement au croisement de la place et du mail marque l'entrée dans le quartier.
- Du fait de nombreuses contraintes, la sauvegarde du hêtre pourpre ne peut pas être garantie. Le chemin d'accès devant passer le long de la limite parcellaire, celui-ci rentre en conflit avec l'arbre majeur. Son contournement impliquerait une emprise considérable de la voie sur la parcelle 5631. Par ailleurs, son état sanitaire le condamne à long terme. Selon les recommandations de la DGMAN, le PLQ garantit une zone de réservation de 20x20 mètres en pleine terre permettant la plantation et le développement d'un arbre solitaire afin qu'il puisse acquérir au fil du temps, les caractéristiques de l'arbre supprimé. Cela implique que dès la plantation, la surface dédiée à l'arbre soit protégée d'autres usages, notamment pour assurer le

développement d'un système racinaire sain. Le choix de l'essence devra être validé par la DGAN. Les sols mis à disposition devront être de bonne qualité.

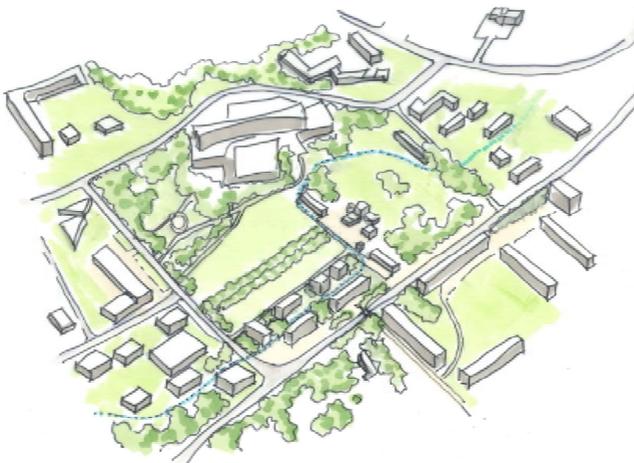


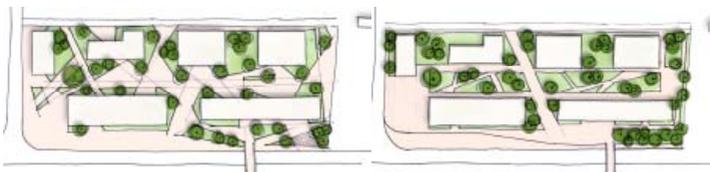
Axonométrie de l'intégration de la cité internationale du Grand Morillon dans le Jardin des Nations en mutation

Espaces extérieurs

Le caractère des espaces extérieurs sera traité lors du concours des aménagements extérieurs, lorsque les résultats des concours d'architecture seront connus, afin de créer du liant entre les bâtiments, leur contexte et donner une unité à ce nouveau quartier.

La cité internationale du Grand Morillon est indéniablement un nouveau morceau de ville, mais son intégration dans un contexte d'exception, le Jardin des Nations, requiert un travail fin de couture entre le contexte et les nouveaux développements. Les inconnues quant au futur des parcelles arrières, du côté du BIT, demandent une attention particulière, notamment le long de la voie arrière.



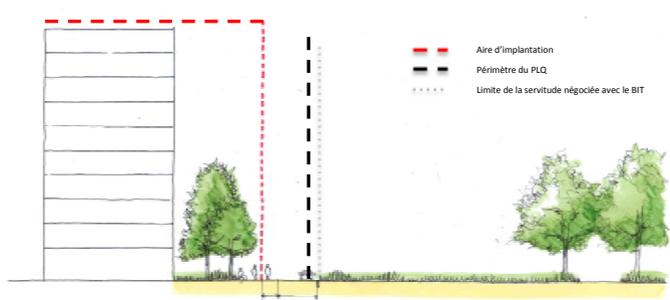


Illustrations de possibles pour les aménagements extérieurs : un traitement uni par des géométries fortes ou un traitement plus classique avec un mail largement planté

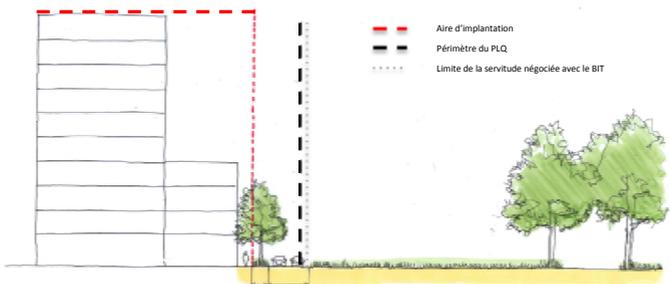


La dimension minimale de cette voie étant de 7 mètres pour une circulation motorisée à double sens et une circulation pour les piétons ou de 5 mètres pour une circulation mixte, celle-ci devra faire l'objet d'un travail pour éviter un traitement trop routier. Différentes variantes sont possibles. L'espace à disposition variera aussi en fonction des projets lauréats des concours qui pourraient libérer davantage d'espace pour un traitement plus qualitatif.

Par exemple, un projet d'architecture implanté en limite d'aire d'implantation permettrait uniquement une voie de circulation, qu'elle soit mixte ou séparant les flux. Une implantation de bâtiment en retrait d'une dizaine de mètres permettrait un réel traitement paysager de cette limite (voir coupe ci-avant). Un bâtiment implanté légèrement en retrait de l'aire d'implantation (variante illustrée sur le PLQ), permettrait d'ajouter un cordon planté qui accompagnerait cette voie pour renforcer son accroche au contexte (voir coupe ci-après).



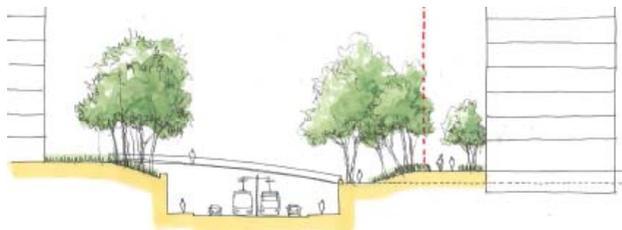
Coupe sur le chemin d'accès dans le cas d'un projet d'architecture en retrait par rapport à la limite de l'aire d'implantation



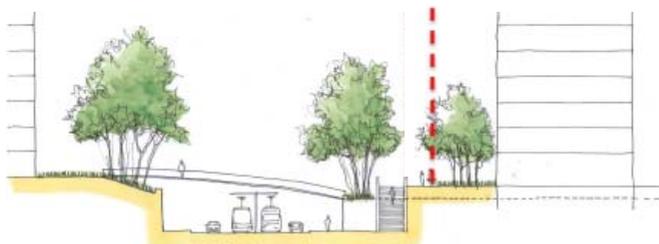
Coupe sur le chemin d'accès dans le cas d'un projet d'architecture légèrement en retrait par rapport à la limite de l'aire d'implantation

Du côté de la route de Ferney, l'inconnue quant au projet du tram ne nous permet pas à ce stade d'avoir une image précise du traitement de l'espace entre la route de Ferney connue aujourd'hui et la limite des aires d'implantation B et D. Selon les projets d'architecture, l'emprise du tram, et les volontés de la ville de Genève de relier ou non la route au périmètre du PLQ au niveau de l'aire D, les possibilités de traitement peuvent passablement varier.

Les coupes ci-dessous illustrent des possibles :



Route de Ferney : positionnement nouveau mur de soutènement, reconstitution cordon boisé et voie de mobilité douce



Route de Ferney : Escalier parallèle à la route de Ferney permettant de rejoindre le périmètre du PLQ et la passerelle, reconstitution d'un cordon boisé possible dans le cas où le bâtiment est implanté suffisamment en retrait pour permettre le passage d'une voie de mobilité douce

4.2. Les principes réglementaires

Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs et leur hiérarchie structurent la forme du développement urbain et assurent son intégration dans le contexte environnant. Ils jouent un rôle majeur de « liant » entre les différents bâtiments issus de plusieurs concours d'architecture. Un coucours pour les espaces publics permettra de déterminer un projet d'ensemble pour les aménagements extérieurs.

Ces espaces extérieurs regroupent des espaces aux statuts fonciers différents (domaine public et domaine privé avec servitudes de passage public, notamment) qui induisent des règles de gestion et d'accessibilité spécifiques.

Espaces extérieurs majoritairement minéraux (art. 8)

Les espaces extérieurs majoritairement minéraux sont localisés en plan et le règlement précise les grandes lignes de leur aménagement. Ils se distinguent en deux espaces : la place et le mail piéton. La détermination de leurs usages précis est laissée à l'étude d'ensemble des espaces publics (art. 5).

La place : faisant face à l'arrêt du tramway et du bus, la place est l'espace extérieur le plus public du quartier. Sa géométrie est tenue par les fronts des bâtiments qui l'encadrent et celle-ci mène au mail piéton.

Le mail piéton : est majoritairement dédié aux usagers du quartier. De manière à y concentrer la circulation piétonne et cycliste, on y trouve la majorité des accès aux bâtiments (art. 15). Une servitude de passage public (art. 28) dont le tracé devra être précisé permet à tous d'emprunter le mail piéton.

Espaces extérieurs majoritairement végétaux (art. 9)

Les espaces extérieurs majoritairement végétaux sont localisés en plan et le règlement précise les grandes lignes de leur aménagement.

Ces espaces correspondent à tout ce qui n'est ni espaces extérieurs majoritairement minéral, ni rue, ni bâti.

Afin d'assurer des traversées piétonnes empruntables par tous, des servitudes de passage public (art. 28) traversent certains de ces espaces. La détermination de leurs usages précis est laissée à l'étude d'ensemble des espaces publics (art. 5).

Arbres à planter, à sauvegarder (art. 10) et arbres pouvant être abattus (art. 11)

Tous les espaces extérieurs du périmètre peuvent être plantés, mais le type de végétation et leurs emplacements varieront en fonction de la nature du sol (sur dalle ou en pleine terre) ainsi que de leur caractère (majoritairement végétalisé ou majoritairement minéral). Leurs localisations seront à préciser également lors de l'étude d'ensemble (art. 5).

Les arbres pouvant être abattus sont considérés comme tels car ils rentrent en conflit avec les implantations des bâtiments. Leur conservation est à favoriser dans la mesure du possible si les bâtiments le permettent. Le cas du bosquet de pins noirs est notamment à préciser. Ce bosquet a une certaine valeur patrimoniale en tant qu'ensemble. L'ensemble d'arbres composant le bosquet a été classé comme arbres pouvant être abattus car il y a un conflit entre les aires d'implantation et les couronnes de certains arbres du bosquet. En cas d'abattage d'un ou de plusieurs éléments, il est possible que les arbres voisins ne puissent pas survivre.

Les arbres abattus en raison des nouvelles constructions, autres que la végétation à conserver figurant en plan, sont compensés sur le périmètre du PLQ. Les arbres abattus en raison du réaménagement de la route de Ferney ne sont pas compensés sur le périmètre du PLQ. Leur abattage est subordonné au projet du tram et n'est pas à la charge des constructeurs. Les arbres illustrés sur le plan d'aménagement le long de la route de Ferney constituent un principe. Leur localisation sera définie suite à l'élargissement de la route en coordination avec l'IHEID.

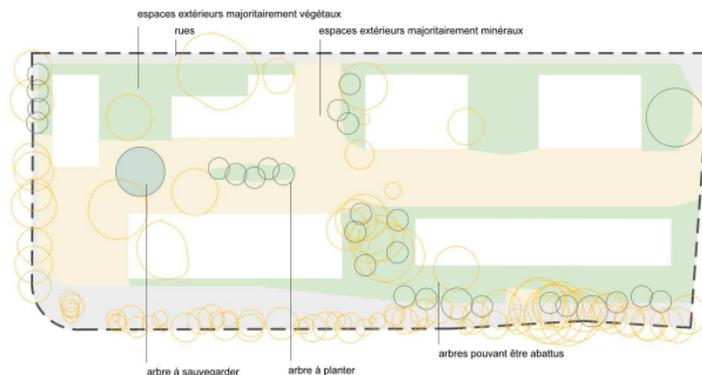


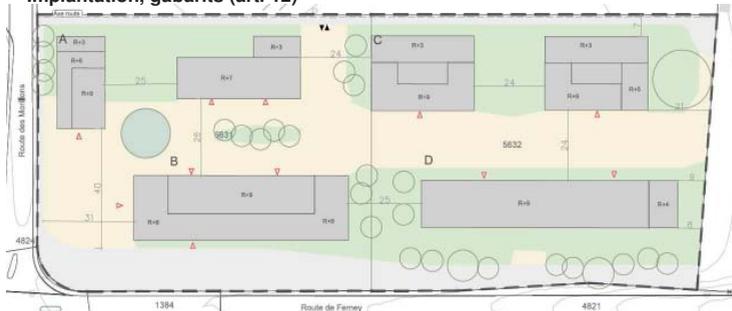
Schéma des espaces extérieurs

Bâti

Les constructions sont implantées de façon à délimiter les espaces extérieurs et leurs gabarits sont différenciés de façon à assurer une continuité avec les quartiers environnants.

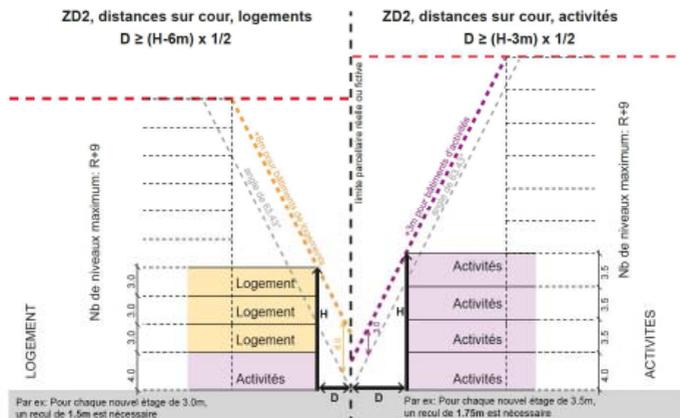
Des aires d'implantation flexibles garantissent la structure des espaces extérieurs, mais aussi des variations d'épaisseurs et des décrochements en fonction des différents projets et des contraintes (OPB, LGZD, AEAI). Les aires A, C et D permettent à un ou plusieurs bâtiments de s'implanter selon les résultats des concours d'architecture.

Implantation, gabarits (art. 12)



Gabarits et distances des implantations illustrées

A l'intérieur du quartier, les gabarits peuvent atteindre R+9 au maximum. Entre bâtiments au sein du périmètre, les règles de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) pour la zone 2 (art. 23, 36, 45) s'appliquent. Plus les constructions s'éloignent, plus elles peuvent prendre en hauteur. Le schéma ci-dessous illustre ce principe, à gauche pour les bâtiments de logement, à droite pour les bâtiments d'activités.



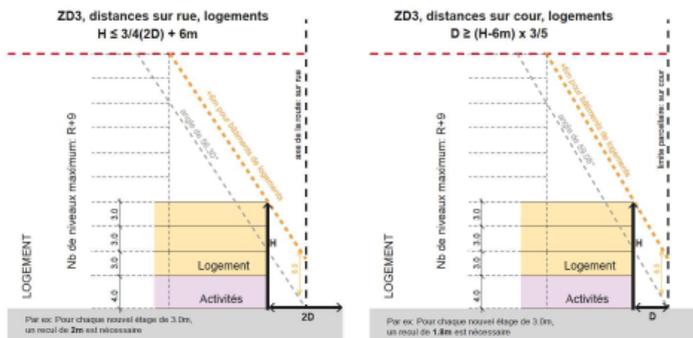
Règles de la LCI à appliquer entre constructions à l'intérieur du quartier

Entre les aires A et B un échelonnage de niveaux figure en plan afin de garantir une égalité de traitement entre les opérations des deux maîtres d'ouvrage (MSF et Terra Casa). Un accord entre les maîtres d'ouvrage pourrait prévoir une configuration différente pour autant que les règles de la LCI pour la zone 2 (art. 23, 36, 45) soient respectées. Ceci constituerait une dérogation au PLQ et devrait être validé par le DALE au moment des demandes en autorisation de construire.

Entre les aires C et D (IHEID), cet échelonnage ne figure pas car les deux aires feront l'objet d'un même concours, ce qui justifie de laisser plus de liberté dans l'implantation et les gabarits des bâtiments.

Lorsque les bâtiments se trouvent le long d'une voie motorisée (chemin d'accès, route de Ferney), leurs hauteurs diminuent en se rapprochant de l'axe de la route selon les règles de la LCI (art. 27, 29, 36, 45) pour la zone 3. (voir schéma de gauche ci-après)

Le long de la limite parcellaire avec le domaine du Grand Morillon, les hauteurs sont limitées à R+4 et R+5 pour des questions de rapports aux constructions à valeur patrimoniale et de distances entre façades avec les nouvelles constructions de petits gabarits qui prendront place sur leur périmètre. (voir schéma de droite ci-après)



Règles de la LCI à appliquer pour les gabarits devant suivre les règles de la ZD3

En cas de réalisation de plusieurs bâtiments différenciés 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 (par exemple pignons en attente aménagés de telle façon qu'aucune transformation ne soit nécessaire lors du prolongement ultérieur des bâtiments), que d'espaces extérieurs. Afin de garantir cette cohérence, la demande définitive d'autorisation de construire du premier bâtiment de l'aire d'implantation doit intégrer toutes indications utiles montrant comment le solde des droits à bâtir sera réalisé.

Les aménagements des espaces non construits à l'intérieur des aires d'implantation donnant sur les allées et les espaces publics doivent assurer une continuité de traitement.

Bandes d'implantation (art. 15)

Autour de la place, des bandes d'implantation veillent à une définition tenue de cet espace public majeur. Les aménagements des espaces non construits à l'intérieur des bandes d'implantation donnant sur les espaces publics doivent assurer une continuité de traitement.

Accès aux bâtiments (art. 16)

La volonté de concentrer la plupart des circulations piétonnes et de mobilité douce le long du mail central et de la place permet de favoriser les rencontres entre les usagers du quartier.

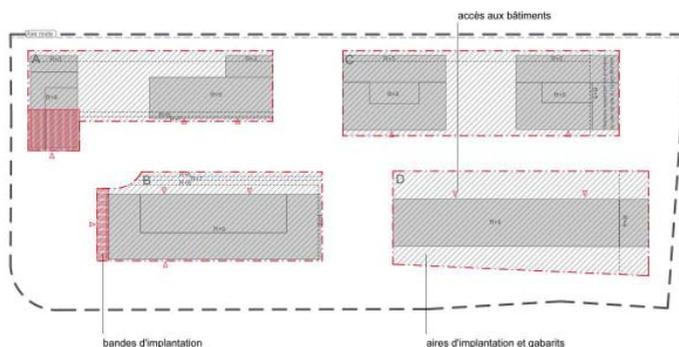


Schéma du bâti

Accès et stationnement

Aires d'implantation pour garages souterrains (art. 19)

Une aire d'implantation de garages souterrains se situe sous les aires d'implantation des constructions A, B et C afin de laisser la possibilité d'une mutualisation des surfaces de stationnement et des accès.

Accès et secteurs d'accès aux garages souterrains (art. 20)

L'accès aux garages souterrains se fait depuis le chemin d'accès. L'emprise du secteur d'accès en plan s'étend sur la moitié de la longueur du chemin d'accès, car il n'est pas possible de déterminer précisément l'emplacement des accès sans connaître les projets d'architecture. Par ailleurs, le projet de l'IHEID pourra également bénéficier d'un accès en propre si le projet lauréat présente toutes les garanties d'une intégration harmonieuse.

Le règlement demande une unique rampe d'accès aux garages souterrains. Une dérogation à ce principe de rampe unique est possible dans le cas où plusieurs rampes font l'objet d'une intégration architecturale de grande qualité. Leur positionnement doit dans tous les cas se faire depuis le chemin d'accès.

Accès SIS

L'ensemble des logements seront accessibles aux véhicules d'urgence selon les normes définies par le RPSSP. De manière générale, ces accès se situent sur les espaces extérieurs majoritairement minéraux. S'il s'avère que certains accès doivent se faire sur des espaces végétaux les revêtements doivent être sélectionnés en conséquence. Les formes bâties définitives n'étant pas connues à ce jour, une coordination continue doit être entretenue avec le service du feu.

Les gabarits du PLQ permettent à chaque bâtiment d'atteindre une hauteur de R+9 par endroits (plus de 30 m). Pour chaque bâtiment remplissant cette condition, une seule place de travail est nécessaire face à la sortie liée à la cage d'escalier sécurisée, pour autant que celle-ci soit directement accessible à l'ensemble des bureaux/logements.

Les accès empruntables par les véhicules d'intervention garantis aujourd'hui par le PLQ sont indiqués en plan.

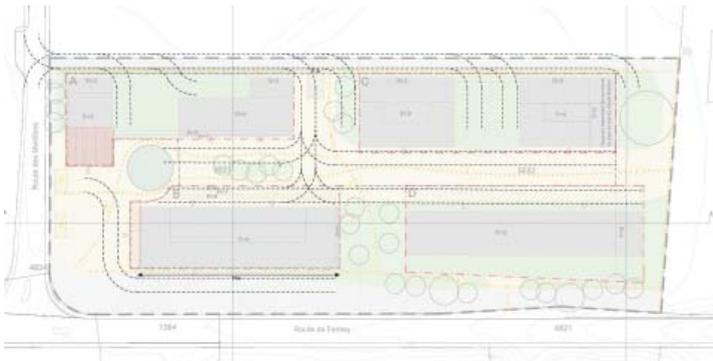


Schéma accessibilité pompiers

Environnement et foncier

Degré de sensibilité au bruit (art. 22) et protection contre le bruit (art. 23)

Le degré de sensibilité au bruit DS II a été attribué à l'ensemble des programmes majoritairement de logement, c'est-à-dire aux aires A, C et D. L'aire B étant entièrement destinée à de l'activité, le degré de sensibilité DS III est appliqué. Les valeurs de planification du DS II requièrent des mesures constructives particulière afin de protéger contre le bruit les façades orientées côté route de Ferney de l'aire D. Les aires A et C ne demandent pas de mesures particulières.

Servitudes de passage public (art. 29)

Afin de garantir un réseau de mobilité douce à travers le quartier, des servitudes de passage public traversent la place, le mail central, certains espaces végétalisés, le long

de la limite parcellaire avec le domaine du Grand Morillon et le long de la route de Ferney et le long du chemin d'accès.

Cession gratuite au domaine public communal (art. 30)

Côté route de Ferney, l'emprise de la cession au domaine public communal correspond à l'emprise de la dernière étude réalisée pour le réaménagement de la route de Ferney et le passage du tramway ainsi qu'à une réservation permettant un gabarit de la route de Ferney de 21m demandé par les transports publics genevois (TPG). Celle-ci est susceptible d'évoluer mais l'emprise figurant sur le plan est maximale.

Côté route des Morillons, une emprise de 2m est cédée au domaine public communal en faveur des mobilités douces.

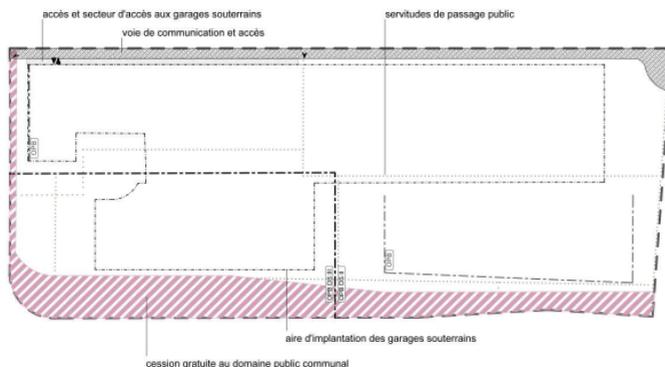


Schéma du volet environnement et foncier

4.3. Le stationnement

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.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteur avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m² de surface brute de plancher (SBP) pour le logement (hors logement étudiants), avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de places par m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30072 se situe dans le secteur IV.

Les ratios utilisés sont les suivants :

- voitures individuelles :
 - logements ordinaires : au minimum 0.8 case pour 100m² de SBP pour les habitants et minimum 0.1 case pour 100m² de SBP pour les visiteurs (art. 5 al. 1 RPSFP);
 - logements étudiants : minimum 0.1 case pour 100m² de SBP pour les visiteurs (art. 5 al. 10 RPSFP);
 - surfaces de bureaux/administratives : au maximum 0.8 case pour 100m² de SBP pour les employés et maximum 0.2 case pour 100m² de SBP pour les clients/visiteurs (art. 6. al. 2 RPSFP).
- deux-roues motorisés (2RM):
 - logements ordinaires : 0.2 case pour 100m² de SBP (art. 5 al. 8 RPSFP);
 - logements étudiants : 0.2 case pour 100m² de SBP (art. 5 al. 8 RPSFP);
 - surfaces de bureaux/administratives : au maximum 1 case pour 200m² de SBP (art. 6 al. 7 RPSFP).
- vélos :
 - logements ordinaires : 1.5 place pour 100m² de SBP (art. 5 al. 9 RPSFP);
 - logements étudiants : 1 place par chambre (art. 5 al. 10 RPSFP);
 - surfaces de bureaux/administratives : au minimum 1 place pour 200m² de SBP (art. 6 al. 8 RPSFP).

Un abaissement du ratio maximal pour les activités est retenu afin de prendre en compte une amélioration future notable de l'offre en transports publics avec la réalisation du tram sur la route de Ferney. Un facteur de réduction de 60% sur les voitures activités (employés et visiteurs) a été retenu (art. 9 let. b RPSFP).

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

Médecins Sans Frontières (MSF) - Programme à l'horizon 2030

15'000 m2 de bureaux (environ 600 employés).

- Besoins réduits pour les voitures : 60 places maximum, dont 12 visiteurs ;
- Besoins en stationnement pour les 2 RM : 75 places maximum ;
- Besoins en stationnement pour les vélos : 75 places minimum.

Le programme pourrait contenir un restaurant, une bibliothèque et une salle de conférence. Ces services étant principalement orientés vers les usagers du site, aucune place de stationnement supplémentaire n'est prévue pour ces affectations. Les visiteurs extérieurs occasionnels liés à ces affectations utiliseront les places visiteurs des différents programmes.

Terra & Casa - Programme à l'horizon 2020

1000 m2 d'activités au rez de chaussée :

- Besoins réduits pour les voitures : 4 places maximum, dont 1 visiteur ;
- Besoins en stationnement pour les 2 RM : 5 places maximum ;
- Besoins en stationnement pour les vélos : 5 places minimum.

8'000 m2 de logement, soit environ 80 logements :

- Besoins pour les voitures : 72 places minimum, dont 8 visiteurs ;
- Besoins en stationnement pour les 2 RM : 16 places ;
- Besoins en stationnement pour les vélos : 120 places.

Institut des hautes études internationales et du développement (IHEID) - Programme à l'horizon 2020

17'000 m2 de logements étudiants, soit environ 700 chambres :

- Besoins pour les voitures : 17 places visiteurs minimum.
- Besoins en stationnement pour les 2 RM : 34 places.
- Besoins en stationnement pour les vélos : 700 places.

Aucune place de stationnement voitures n'est prévue pour les logements étudiants, seules des places pour leurs visiteurs sont planifiées (RPSFP art.5 al.10).

2'000 m2 de surfaces communes dévolues aux étudiants de la résidence, pour lesquelles aucune place de stationnement supplémentaire n'est prévue.

5'000 m2 de logements standards, soit environ 100 logements :

- Besoins pour les voitures : 45 places minimum, dont 5 visiteurs ;
- Besoins en stationnement pour les 2 RM : 10 places ;
- Besoins en stationnement pour les vélos : 75 places.

Une synthèse des besoins de stationnement pour le PLQ est présentée dans le tableau suivant :

	Voitures individuelles				Deux-roues motorisés		Vélos	
	Logements		Activités / services de proximité		Logements	Activités/services de proximité	Logements	Activités/services de proximité
	Habitants	Visiteurs	Employés	Visiteurs	Habitants	Employés	Habitants	Employés
MSF (à terme)			48	12		75		75
Terra&Casa	64	8	3	1	16	5	120	5
IHEID	40	22			44		775	
Total	104	30	51	13	60	80	895	80
	198 places				140 places		975 places	

Les résultats des derniers états généraux des transports indiquent que 24% des gens utilisent leur voiture tous les jours pour se déplacer. Les futurs habitants du site ne sont pas représentatifs de l'échantillon retenu car :

- il s'agit prioritairement de personnes travaillant pour les organisations internationales, soit dans un périmètre très proche ;
- il s'agit de personnes venant de l'étranger avec des habitudes et des principes différents et qui pour certains sont liés au statut de la voiture.

Compte tenu des caractéristiques des projets et programmes retenus, une complémentarité d'usage de l'offre entre employés et habitants n'est pas retenue.

En revanche, en ce qui concerne les places visiteurs, celles-ci sont mutualisées permettant ainsi de répondre aux besoins des affectations secondaires non prises en compte.

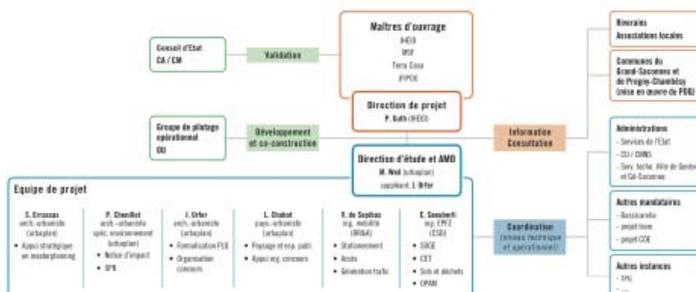
5. Processus décisionnel

La récente réforme de la LGZD (L 1 35) a introduit l'exigence de démarches de concertation dans le cadre de l'établissement des PLQ. Les publics à associer au processus sont définis dans la loi : les acteurs territorialement concernés (communes et propriétaires fonciers), ceux qui sont potentiellement concernés par les impacts du projet (les voisins), la société civile (associations cantonales et locales), ainsi que le grand public. De plus, dans le cadre de l'avant-projet de PLQ, la Commission cantonale d'urbanisme (CU) doit également être consultée. Au début du processus un plan de concertation est établi définissant les publics associés, le moment de leur intervention et leur niveau d'implication (information, consultation, concertation).

Dans le cas présent, le voisinage immédiat du site est principalement occupé par des institutions (COE, école internationale, La Petite Maisonnée, BIT), avec lesquelles il s'agit d'assurer une coordination, et par le quartier de Budé de l'autre côté de la route de Ferney, le domaine du Grand Morillon, ainsi que par l'ensemble de villas contiguës du secteur des Fins.

5.1. Acteurs et rôles

Sous la responsabilité du Canton, plusieurs groupes remplissant des rôles spécifiques ont été et seront convoqués à différents moments du processus :



5.2. La concertation

Afin de s'assurer que la vision de l'aménagement est partagée entre tous les acteurs, des ateliers de travail et de concertation rythment le processus d'élaboration du PLQ chaque fois thématiques, ils permettent d'avancer étape par étape.

08.08.2016 – Séance de lancement

Présentation du contexte, contraintes, objectifs et planning à l'ensemble des MO et aux représentants des services cantonaux.

23.08.2016 et 23.09.16 – Ville de Genève

Séances ayant pour objectif d'identifier les préoccupations de la Ville de Genève dans le cadre de l'établissement du PLQ.

26.08.2016 – Grand-Saconnex

Séance permettant de présenter le projet aux autorités communales et de recueillir leurs préoccupations.

23.01.2017 – Séance de concertation avec les OI

Séance de concertation avec le COE des Eglises et l'Organisation Internationale du Travail.

Les participants ont notamment relevé les points suivants :

- L'animation qui est prévue dans le quartier et les synergies possibles dans le futur sont réjouissantes.
- La passerelle qui relierait le quartier de Budé à la cité internationale du Grand-Morillon répond à un réel besoin du quartier.

24.01.2017 – Séance de concertation avec les associations

Séance de concertation avec l'association des habitants de Budé, l'Association Transports Environnement, l'association Radar et la hoirie Martin.

Les participants ont notamment relevé les points suivants :

- Les flux piétons empruntant la passerelle pour rejoindre Budé pourraient nuire au quartier.
- L'augmentation du trafic généré par le nouveau quartier avant que la route des Nations ne soit réalisée inquiète les riverains.
- La réalisation du nouveau quartier sans connaître le projet du tram, entre autres par rapport à la végétation aux abords de la route génère aussi des inquiétudes.
- Le taux de réduction appliqué aux places de stationnement inquiète certains et en réjouit d'autres : l'importance de la coordination entre la réalisation du tram et celle du quartier a été relevée.

28.03.2017 – Ville de Genève

Séance de coordination portant sur le préavis de la ville de Genève suite à l'enquête technique.

6. Mise en œuvre

6.1. Les concours

Les trois maîtres d'ouvrage ont lancé en mars 2017 des concours et mandats d'étude parallèles individuels pour l'architecture des trois opérations. Les résultats seront connus fin septembre 2017.

Suite aux concours d'architecture, un concours pour les aménagements extérieurs sera lancé début octobre 2017. Les aménagements extérieurs serviront de liant entre les trois projets d'architecture, susceptibles d'être très différents, notamment aux rez-de-chaussée, mais aussi d'accroches au contexte proche et élargi. Le cahier des charges de ce concours intégrera les points de vigilance majeurs à prendre en compte, notamment les arbres à préserver obligatoirement, les arbres à préserver dans la mesure du possible, une intégration qualitative des eco-points et des places de stationnement pour vélos. L'image des aménagements extérieurs intégrant les trois projets d'architecture sera connue dès début 2018.

6.2. Les requêtes en autorisation de construire

Lors des requêtes en autorisation de construire, les projets doivent respecter les exigences suivantes du SERMA :

Protection de l'air et du climat

Prendre en compte la Directive Air Chantiers (OFEV, 2016) lors de la future phase de travaux.

Protection contre le bruit

Prendre en compte la directive sur le bruit des chantiers (OFEV 2016).

Protection des sols

Réaliser une étude pédologique par un pédologue spécialiste de la protection des sols selon une méthode reconnue (p. ex. ASGB ou FAL) avec des cartes, comme indiqué dans la notice d'impact sur l'environnement (Urbaplan, novembre 2016) qui comprendra :

- les caractéristiques structurales des différents horizons pédologiques du terrain en place;
- l'épaisseur et la profondeur des différents horizons pédologiques du terrain en place;
- la texture, le pH, la teneur en matière organique, le régime hydrique et la proportion de cailloux des différents horizons;
- les analyses de sol nécessaire à déterminer la filière de valorisation.

Prévoir entre 8 et 10 sondages et 1 profil pour l'ensemble de la surface concernée par les travaux.

Les informations ainsi acquises doivent permettre d'évaluer le degré de sensibilité du sol

à la compaction et de fixer les seuils de profondeur pour le décapage des horizons A et B. Ces informations sont aussi nécessaires pour définir les mesures de protection, élaborer un plan de gestion des sols ou déterminer les filières de valorisation des matériaux terreux excédentaires (=horizons A et B).

Une liste de spécialistes de la protection des sols sur les chantiers (SPSC) est disponible auprès du GESDEC ou sur le site internet de la société suisse de pédologie à l'adresse suivante: www.soil.ch. Ces spécialistes disposent de toutes les compétences et de l'expertise nécessaires pour vous accompagner dans vos démarches.

Elaborer un plan de gestion des sols, par un spécialiste reconnu de la protection des sols sur les chantiers qui devra:

- Détailler les modalités de décapages des horizons A et B, d'entreposage temporaire (y compris le calcul des surfaces nécessaires) et de remise en place des matériaux terreux (horizons A et B).
- Contenir les plans de décapage, d'entreposage temporaire et de transport des matériaux terreux.
- Indiquer: les mesures techniques pour préserver les sols (spécifiques au projet) ; le calendrier saisonnier prévisionnel des travaux touchant les sols; les étapes prévues y. c. la phase de remise en culture et les préparatifs aux décapages; le bilan volumétrique des matériaux terreux générés durant les décapages; les caractéristiques des sols reconstitués.
- Préciser, le cas échéant, les modalités de valorisation sur un autre site et/ou de mise en décharges des volumes de matériaux terreux excédentaires.

Reconstituer des sols naturels à deux couches (horizon A et B) pour les surfaces de sols des espaces verts hors surfaces sur dalles de minimum 70 cm d'épaisseur après tassement naturel avec respectivement 30 cm de terre végétale (horizon A) et 40 de sous-couche arable (horizon B) afin d'améliorer ce critère de fertilité du sol (3 raisons principales pour reconstituer des sols à deux couches: recréer des sols proches de leur état naturel de sorte qu'ils soient à même d'assurer leurs fonctions écologiques, par exemple l'infiltration des eaux pluviales, la dégradation de substances polluantes ou le bon développement de la végétation, valoriser autant que possible cette ressource précieuse qu'est le sol, les volumes disponibles pour le stockage définitif en décharge pour des matériaux non valorisables).

Déchets et substances dangereuses pour l'environnement

Indiquer dans le plan de gestion des déchets, lors de la première demande en autorisation de construire découlant de ce PLQ, la qualité et la quantité des déchets (y compris les matériaux d'excavation) qui seront produits ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues. Ce document devra être complété avec le concept de gestion des matériaux d'excavation pour la totalité du PLQ.

Indiquer dans le plan de gestion des déchets, pour toute demande de permis de construire successive, la qualité et la quantité des déchets (y compris les matériaux d'excavation) qui seront produits ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues.

Le concept de gestion des matériaux d'excavation pour la totalité du PLQ devra, si nécessaire, être tenu à jour.

GENÈVE – SECTION PETIT-SACONNEX

Septembre 2017

Règlement

Plan localisé de quartier n° 30072

Cité internationale du Grand Morillon

ENQUÊTE PUBLIQUE

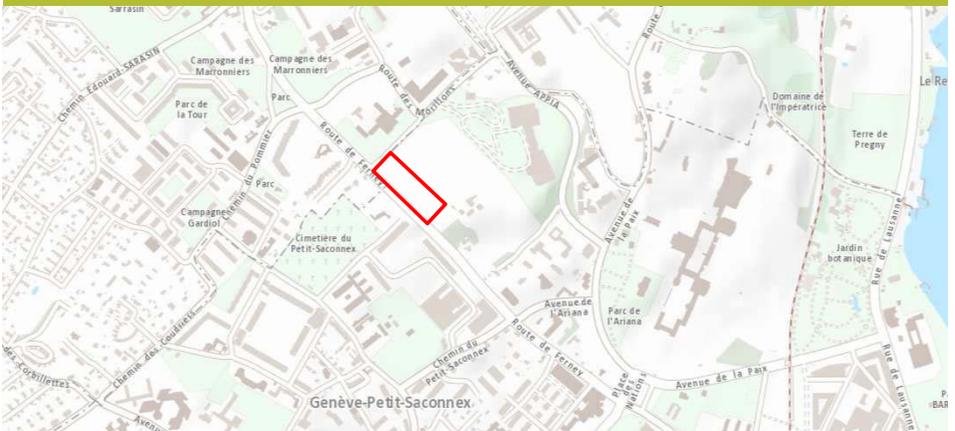


Table des matières

Généralités	3
Article 1 : Champ d'application	3
Article 2 : Mesure de l'utilisation du sol	3
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	3
Espaces extérieurs	4
Article 4 : Principe général	4
Article 5 : Etude d'ensemble	4
Article 6 : Mise en œuvre	4
Article 7 : Rues	4
Article 8 : Espaces extérieurs majoritairement minéraux	5
Article 9 : Espaces extérieurs majoritairement végétaux	6
Article 10 : Arbres à planter, arbres à sauvegarder	6
Article 11 : Arbres pouvant être abattus	6
Bâti	7
Article 12 : Destination des bâtiments	7
Article 13 : Hauteur maximum	7
Article 14 : Règles de distances et vues droites	7
Article 15 : Bandes d'implantation	8
Article 16 : Accès aux immeubles	8
Article 17 : Toitures	8
Accès et stationnement	9
Article 18 : Places de stationnement	9
Article 19 : Aire d'implantation des garages souterrains	10
Article 20 : Accès et secteur d'accès aux garages souterrains	10
Article 21 : Voies de communication privées	10
Article 22 : Accès des véhicules d'intervention	10
Environnement	10
Article 23 : Protection contre le bruit	10
Article 24 : Gestion des déchets, des matériaux terreux et d'excavation	11
Article 25 : Protection des sols	11
Article 26 : Gestion et évacuation des eaux	11
Article 27 : Concept énergétique	12
Article 28 : Protection contre les accidents majeurs	12
Foncier	12
Article 29 : Servitudes de passage public à pied et à vélo	12
Article 30 : Cession gratuite au domaine public communal	12

Généralités

Article 1 : Champ d'application

- ¹ Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35; LGZD). Il complète le plan localisé de quartier n° 30072 «Cité internationale du Grand Morillon» (ci-après PLQ), composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.
- ² Le plan et son règlement sont accompagnés d'une notice d'impact au sens de l'article 4 du règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 11 avril 2001 (RSG K 1 70.05 ; ROEIE) et d'un concept énergétique territorial (CET) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30; LEn) N° 2017-08 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 21 avril 2017, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 24.07.2017.
- ³ 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

- ¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 2.27, représentant un maximum de 48'000 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), dont :
 - 30'000 m² de SBP logement ;
 - 18'000 m² de SBP activités.
- ² L'indice de densité (ID) est de 2.9.

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

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

Parcelle N°	Surface parcelle (m ²)	SBP future (m ²)	Localisation des droits à bâtir (m ²)								
			Bât. A		Bât. B	Bât. C		Bât. D			
			logements	activités	activités	logements	activités	logements	activités		
5 631	10'555	24'000	8'000	1'000	15'000						
5 632	10'554	24'000				11'000	1'000	11'000	1'000		
TOTAL	21'109	48'000	9'000		15'000	12'000		12'000			

- ² La répartition des 24'000 m² de droits à bâtir des aires d'implantation C et D peut varier de 20% entre les deux aires, mais devra être fixée lors de la délivrance de la première demande d'autorisation de construire.
- ³ Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

- ⁴ Lors de la délivrance des autorisations de construire, la localisation des droits à bâtir, telle que prévue par le tableau visé à l'alinéa 1, suit l'éventuelle modification de l'implantation des bâtiments, sans être constitutive d'une modification au sens de l'alinéa précédent.

Espaces extérieurs

Article 4 : Principe général

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

Article 5 : Etude d'ensemble

- ¹ Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'une étude détaillée sur l'ensemble du périmètre précisant les caractères des espaces extérieurs (revêtement, arborisation, mobilier, accès, mise en œuvre, etc.), jointe à la première demande définitive d'autorisation de construire. Cette étude doit inclure la place située au nord-ouest du PLQ et le mail central traversant l'intégralité du PLQ.
- ² Les clefs de répartition entre maîtres d'ouvrage du financement de l'étude, de la réalisation des aménagements extérieurs et des frais d'entretien doivent être définies au plus tard au démarrage de l'étude.
- ³ 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.
- ⁴ L'aménagement des espaces extérieurs doit être conçu et réalisé en étroite collaboration avec les autorités communales et cantonales.

Article 6 : Mise en œuvre

- ¹ Les espaces extérieurs doivent être réalisés de façade à façade conformément à l'étude d'ensemble visée à l'article 5.
- ² Les plantations ainsi que les aménagements extérieurs sur fonds privés sont à la charge des constructeurs.

Article 7 : Voies de communication / accès

- ¹ Les voies de communication / accès, comprennent le chemin d'accès longeant la limite nord-est du PLQ, la réserve pour le tram le long de la route de Ferney et la réserve prévue pour les mobilités douces le long de la route des Morillons.
- ² Les voies de communication / accès sont destinées à la circulation motorisée, aux transports en commun et à la mobilité douce.
- ³ L'espace des voies de communication / accès faisant face à la route de Ferney constitue une réserve pour l'extension du tram et pour l'accroche d'une passerelle piétonne et fait l'objet d'une cession gratuite au domaine public communal. Dans le cas où l'emprise de cette cession diminue, l'espace libéré

devant la place située au nord-ouest du PLQ devient un espace extérieur majoritairement minéral et l'espace libéré devant l'aire d'implantation B devient un espace extérieur majoritairement végétal.

- ⁴ L'espace des voies de communication / accès faisant face à la route des Morillons constitue une réserve pour des cheminements de mobilité douce et fait l'objet d'une cession gratuite au domaine public communal.

Article 8 : Espaces extérieurs majoritairement minéraux

- ¹ Les espaces extérieurs majoritairement minéraux comprennent la place à l'angle de la route des Morillons et de la route de Ferney, ainsi que le mail piéton central desservant tous les bâtiments.
- ² L'espace extérieur majoritairement minéral se situant au nord-ouest du périmètre du PLQ constitue la place. Celle-ci doit être animée par des activités implantées au rez-de-chaussée des futurs bâtiments prévus dans les aires A et B. Son aménagement doit être étudié au regard de l'ensemble des espaces extérieurs, en relation avec le projet voisin du conseil œcuménique des églises et de la promenade de la Paix, traversant l'intégralité du périmètre. Des activités prévues dans les rez-de-chaussée doivent également venir animer le mail central que constitue ce segment de la promenade de la Paix.
- ³ Les espaces extérieurs majoritairement minéraux sont destinés à la rencontre et aux échanges. Ils peuvent accueillir places de jeux, bancs, kiosques, espaces d'exposition et autres installations favorisant l'appropriation des lieux.
- ⁴ La place doit être étudiée comme un espace en relation avec les futurs arrêts de tram et de bus prévus sur ses abords.
- ⁵ Des aires de stationnement vélos sont autorisées sur la place, pour autant que celles-ci n'entravent pas les flux piétons de la promenade de la Paix et des usagers des futurs transports en commun. Leur localisation précise sera précisée dans le cadre de l'étude d'ensemble.
- ⁶ Le mail central doit venir se connecter avec le domaine du Grand-Morillon au nord-ouest de la parcelle n° 5632. Un accès piéton secondaire (rampe ou escalier) peut être aménagé le long de la limite de la parcelle n° 5632 pour se connecter à la route de Ferney, si le futur aménagement du tram prévu sur cette route le permet.
- ⁷ La promenade de la Paix au sein du PLQ doit se conformer aux principes de la charte d'aménagement paysagère réalisée dans le cadre de l'étude de l'insertion urbaine du cours des Nobels et de la promenade de la Paix établie par les mandataires Ilex paysagisme le 13 mai 2017.
- ⁸ L'aménagement des espaces extérieurs majoritairement minéraux doit indiquer le caractère public de ces espaces. Un revêtement adapté aux personnes à mobilité réduite doit être utilisé, au moins pour les cheminements nécessaires. L'éclairage doit être assuré, en restant discret et principalement orienté sur les accès des bâtiments.
- ⁹ Ces espaces ne doivent pas être clôturés.

Article 9 : Espaces extérieurs majoritairement végétaux

- ¹ Les espaces extérieurs majoritairement végétaux constituent soit des espaces collectifs ouverts dont l'usage est principalement destiné aux habitants des logements et aux employés des bureaux qui les entourent, soit des espaces ouverts à tous, qui peuvent avoir différentes fonctions et usages : sport, jardinage, place de jeux, gestion des eaux, surfaces polyvalentes pour des activités de loisirs et détente, activités de proximité, etc.
- ² Les espaces extérieurs majoritairement végétaux comprennent les espaces situés entre les aires d'implantation des bâtiments de part et d'autre du mail piéton central, et la majeure partie des espaces non-bâti situés à l'intérieur des aires d'implantation des bâtiments.
- ³ Les espaces extérieurs majoritairement végétaux qui ne sont pas situés sur l'implantation définitive des garages souterrains doivent être constitués de surfaces en pleine terre, dédiées aux plantations.
- ⁴ Ces espaces doivent comprendre une zone de réserve de 20x20 mètres en pleine terre permettant la plantation et le développement d'un arbre solitaire pour compenser l'abattage d'un arbre majeur (hêtre pourpre), localisée au sud-est de l'aire d'implantation C.
- ⁵ Ces espaces ne doivent pas être clôturés.

Article 10 : Arbres à planter, arbres à sauvegarder

- ¹ L'arborisation nouvelle figurée en plan doit être étudiée d'entente avec le service du paysage et des forêts (SPF) de la DGAN, dans le cadre de l'étude d'ensemble mentionnée à l'article 5 du présent règlement.
- ² Le marronnier situé entre les aires d'implantation A et B doit être sauvegardé et doit faire l'objet de mesures de protection conformément aux directives du SPF, qui doivent lui être soumises pour validation.

Article 11 : Arbres pouvant être abattus

- ¹ Les arbres abattus en raison des nouvelles constructions doivent être compensés dans le périmètre du PLQ, sous réserve de l'alinéa 2.
- ² L'abattage des arbres le long de la route de Ferney est subordonné au projet de réaménagement de la route, notamment à la réalisation du tram. En cas d'abattage de ces arbres, un alignement d'arbres doit être reconstitué le long de cette route, dans le cadre d'un éventuel élargissement du gabarit routier.
- ³ L'abattage du hêtre pourpre situé sur la limite parcellaire nord-est nécessite une zone de réservation de 20x20 mètres au sein du périmètre du PLQ, afin de permettre la plantation et le développement d'un arbre majeur.
- ⁴ Le bosquet de pins noirs situé entre les aires d'implantation B et D ne doit être abattu que si les futurs projets d'architecture endommagent irrémédiablement sa valeur d'ensemble.

Bâti

Article 12 : Destination des bâtiments

- ¹ Le présent PLQ comporte 4 aires d'implantation.
- ² Aire d'implantation A : le(s) bâtiment(s) situé(s) au sein de l'aire d'implantation A est/sont destiné(s) à des activités au rez-de-chaussée, pour 1'000 m² de SBP, et à du logement aux étages, pour 8'000 m² de SBP.
- ³ Aire d'implantation B : le ou les bâtiment(s) situé(s) au sein de l'aire d'implantation B est/sont entièrement destiné(s) à des activités, pour 15'000 m² de SBP.
- ⁴ Aire d'implantation C : le(s) bâtiment(s) situé(s) au sein de l'aire d'implantation C est/sont destiné(s) à des activités au rez-de-chaussée et aux étages, pour 1'000 m² de SBP, et à du logement standard et pour étudiants au rez-de-chaussée et aux étages, pour 11'000 m² de SBP.
- ⁵ Aire d'implantation D : le(s) bâtiment(s) situé(s) au sein de l'aire d'implantation D est/sont destiné(s) à des activités au rez-de-chaussée et aux étages, pour 1'000 m² de SBP, et à du logement pour étudiants au rez-de-chaussée et aux étages, pour 11'000 m² de SBP.
- ⁶ Les balcons, loggias, coursives et autres dispositifs architecturaux de prolongement ou distribution des logements doivent en principe prendre place à l'intérieur des aires d'implantation. Les balcons, loggias et coursives ne peuvent être situés hors des aires d'implantation qu'aux conditions définies par l'art. 25, al. 1, let. d, du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978 (RSG L 5 05.01 ; RC1).

Article 13 : Hauteur maximum

- ¹ La hauteur maximum des bâtiments situés dans les aires d'implantation A, C et D est de 34 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel (TN).
- ² La hauteur maximum du ou des bâtiment(s) situé(s) dans l'aire d'implantation B est de 37 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le TN.
- ³ Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement et varie de R+3 à R+9. Le sous-sol ne compte pas comme un niveau et n'est pas habitable.
- ⁴ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, escaliers, monoblocs de ventilation, locaux de service, etc.). Celles-ci, ainsi que la hauteur des bâtiments doivent respecter la limite déterminée par le plafond de sécurité aérien, qui est de 490 m.

Article 14 : Règles de distances et vues droites

- ¹ Les distances entre constructions à l'intérieur des aires d'implantation doivent respecter les règles de distances et vues droites définies par la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI) pour la zone 2 (art. 25, 36 et 45 LCI).

- ² Les distances entre constructions à l'intérieur du périmètre du PLQ doivent être conformes aux distances requises par la LCI pour la zone 2 (art. 23, 36, 45 LCI).
- ³ Les distances aux limites du périmètre du PLQ doivent être conformes aux distances requises par la LCI pour la zone 3 (art. 27, 29, 36, 45 LCI).

Article 15 : Bandes d'implantation

- ¹ Les façades des bâtiments doivent se situer dans les bandes d'implantation prévues à cet effet.
- ² A l'intérieur des bandes d'implantation, une variation de l'alignement des façades est admise.

Article 16 : Accès aux immeubles

- ¹ Le nombre et la localisation des accès aux immeubles peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire. Les accès doivent toutefois être principalement situés le long du mail piéton central et autour de la place.
- ² Les accès doivent être au même niveau que l'espace public.
- ³ Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

Article 17 : Toitures

- ¹ Les toitures des bâtiments peuvent être accessibles.
- ² Les toits plats doivent être majoritairement végétalisés et accessibles pour la plantation et l'entretien de la végétation, de façon à permettre le développement d'une végétation extensive indigène, diversifiée et favorable à la biodiversité.
- ³ 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.
- ⁴ L'ensemble des toitures peut recevoir des installations solaires. Celles-ci doivent être compatibles avec la végétation extensive. Pour des raisons de qualité visuelle et de perception paysagère, une attention particulière doit être portée à leur intégration sur les toitures les plus basses.

Accès et stationnement

Article 18 : Places de stationnement

a) Nombre de places de stationnement voitures

- ¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de **198**.
Il se décompose comme suit :
- 104 places pour les habitants des logements ;
 - 30 places pour les visiteurs des logements ;
 - 51 places pour les employés des activités ;
 - 13 places pour les clients/visiteurs des activités.

b) Localisation des places de stationnement voitures

- ² Toutes les places de stationnement voitures se situent en souterrain.

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

- ³ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de **140**.
Il se décompose comme suit :
- 60 places pour les logements ;
 - 80 places pour les activités.

d) Localisation des places de stationnement 2RM

- ⁴ Toutes les places de stationnement 2RM sont situées en souterrain.

e) Nombre de places de stationnement vélos

- ⁵ Le nombre total de places de stationnement vélos est de **975**.
Il se décompose comme suit :
- 895 places pour les logements ;
 - 80 places pour les activités.

f) Localisation des places de stationnement vélos

- ⁶ Les places de stationnement vélos se répartissent comme suit :
- 75 à l'intérieur ou à proximité de l'aire d'implantation B ;
 - 125 à l'intérieur ou à proximité de l'aire d'implantation A ;
 - 775 à l'intérieur ou à proximité des aires d'implantation C et D.
- ⁷ Leur localisation respecte les règles suivantes :
- 50% des places doivent être situées dans des locaux fermés dans les immeubles et être facilement accessibles, dans les rez-de-chaussée ;
 - 25% des places doivent être situées à l'extérieur dans des emplacements abrités et équipés contre le vol ;
 - 25% des places doivent être situées à l'extérieur dans des emplacements équipés contre le vol.

Article 19 : Aire d'implantation des garages souterrains

- ¹ L'aire d'implantation des garages souterrains est située sous les aires d'implantation des constructions A, B et C et sous une partie du mail piéton central.
- ² Des servitudes de passage en sous-sol doivent être inscrites au moment des autorisations de construire en cas de mutualisation des accès aux garages souterrains.
- ³ L'aire d'implantation des garages souterrains peut aussi inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (équipements collectifs, caves, buanderies, dépôts, locaux déchets, locaux techniques, abris PC, etc.).

Article 20 : Accès et secteur d'accès aux garages souterrains

- ¹ L'accès aux garages souterrains est prévu uniquement depuis la voie d'accès et ne peut induire de circulation motorisée à l'intérieur des espaces extérieurs majoritairement minéraux.
- ² Une mutualisation des accès aux garages souterrains se fera par une rampe unique.

Article 21 : Voies de communication privées

Constituent des voies de communication privées au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre a LGZD, les emprises de terrain ne relevant pas du domaine public cantonal ou communal existant ou à créer au moyen des cessions prévues par le plan.

Article 22 : Accès des véhicules d'intervention

- ¹ Les accès des véhicules d'intervention et de secours doivent être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, de l'organisation et de l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F4 05.01; RPSSP).
- ² Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

Environnement

Article 23 : Protection contre le bruit

- ¹ Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), les degrés de sensibilité (DS) II et III sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan des équipements, des contraintes et des domanialités.
- ² Des mesures constructives et typologiques de protection contre le bruit doivent être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan (façades des logements situées le long de la route de Ferney et de la route des Morillons), afin de respecter les exigences des articles 31 à 34 OPB.
- ³ Le coût des mesures de protection contre le bruit est à la charge du propriétaire des parcelles concernées.
- ⁴ Les valeurs limites d'immission des futurs bâtiments doivent être quantifiées par des experts acousticiens.

Article 24 : Gestion des déchets, des matériaux terreux et d'excavation

- ¹ Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets ménagers (points de récupération des déchets) doivent être aménagés selon les indications de la Ville de Genève.
- ² La valorisation sur place des matériaux d'excavation ainsi que leur utilisation dans la construction doivent être privilégiée selon les objectifs du projet EcomatGE du canton de Genève, sous réserve que leur aptitude géotechnique le permette. La gestion des matériaux d'excavation doit être conforme aux principes d'implantation altimétriques présentés dans la notice d'impact sur l'environnement accompagnant le présent PLQ.
- ³ La valorisation sur place des matériaux terreux doit être effectuée. Les excédents non nécessaires au projet peuvent être valorisés à l'extérieur du périmètre du PLQ, notamment dans le cadre d'améliorations foncières agricoles. La surface du périmètre maintenue en sol naturel (pleine-terre ou sur dalle) doit s'élever au minimum à 25 % de la surface totale du PLQ.

Article 25 : Protection des sols

- ¹ Une étude pédologique doit être réalisée par un pédologue spécialiste de la protection des sols sur l'ensemble du périmètre, préalablement aux requêtes en autorisation de construire. Cette étude doit être jointe aux dossiers de demande d'autorisation de construire.
- ² Un plan de gestion des sols doit être réalisé par un spécialiste reconnu de la protection des sols sur les chantiers sur l'ensemble du périmètre, préalablement aux requêtes en autorisation de construire. Ce plan doit être joint aux dossiers de demande d'autorisation de construire.
- ³ La reconstitution des sols naturels doit être réalisée à deux couches (horizon A et B) pour les surfaces de sols des espaces verts hors surfaces sur dalles avec un minimum de 70 cm d'épaisseur après tassement naturel, avec respectivement 30 cm de terre végétale (horizon A) et 40 cm de sous-couche arable (horizon B). L'épaisseur du sol peut être réduite pour la création d'aménagements particuliers tels que des milieux maigres ou secs.

Article 26 : Gestion et évacuation des eaux

- ¹ Le système de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux GE1728.100, élaboré par le bureau CSD, daté du 24 juillet 2017 et annexé au dossier du PLQ.
- ² Le raccordement des eaux pluviales doit être effectué au droit de la route des Morillons ainsi qu'au droit du collecteur unitaire de la route de Ferney, dont la mise en séparatif est prévue à l'état futur (horizon 2023) en lien avec la mise en service du tram.
- ³ Le raccordement des eaux usées sera effectué au droit du collecteur unitaire de la route de Ferney.
- ⁴ Des mesures de rétention des eaux pluviales en toiture (minimum 80% de toitures végétalisées et stockantes) doivent être intégrées sur le périmètre, afin de respecter un débit maximal de 442 l/s, correspondant à un coefficient de ruissellement global de $C_r = 0.5$ ($T=10$ ans, $T_c=5$ ans) sur l'emprise du PLQ. La mise en œuvre de revêtements semi-perméables sera privilégiée autant que possible au droit des surfaces extérieures majoritairement minérales.

- ⁵ La participation financière à la réalisation d'équipements d'assainissement de type privé (eaux pluviales) et collectif privé (eaux usées) est définie selon une clé de répartition des coûts fixée par le schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

Article 27 : Concept énergétique

- ¹ Conformément à l'article 11, alinéa 2 LEN, le PLQ est accompagné d'un concept énergétique territorial (CET) n° 2017-08, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 21 avril 2017. Le CET oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Les requêtes en autorisation de construire, qui seront soumises au département en charge de l'énergie, prennent en compte le CET.
- ² En cas de mise à jour du CET n° 2017-08, 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.
- ³ Les réservations pour les infrastructures énergétiques doivent être situées sous les bâtiments ou les espaces extérieurs.

Article 28 : Protection contre les accidents majeurs

- ¹ Aucun établissement sensible du point de vue de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012 ; OPAM), c'est à dire accueillant des personnes difficiles à évacuer (crèche ou jardins d'enfants, école, EMS, résidences pour personnes âgées,...), ne doit être situé dans le périmètre de consultation de la route de Ferney, soit 100 mètres de part et d'autre de la route.
- ² Les mesures et principes suivants devront être intégrés à la concrétisation du projet lors du dépôt des requêtes définitives en autorisation de construire :
- définition des plans d'intervention en cas d'accident ;
 - définition des chemins de fuite dans le sens opposé à la route de Ferney ;
 - emplacement des affectations secondaires (locaux techniques, etc.) autant que possible du côté de la route de Ferney.

Foncier

Article 29 : Servitudes de passage public à pied et à vélo

- ¹ Les servitudes de passage public piétons et cycles indiquées sur le plan des équipements, des contraintes et des domanialités, sont obligatoires et doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors de la première autorisation de construire.
- ² L'aménagement et l'entretien des servitudes sont à la charge des constructeurs.

Article 30 : Cession gratuite au domaine public communal

L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal, figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités, est une emprise maximale : l'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de requête en autorisation de construire, en fonction du projet de mise en œuvre de l'axe de transports en commun en site propre sur la route de Ferney.