

Versoix

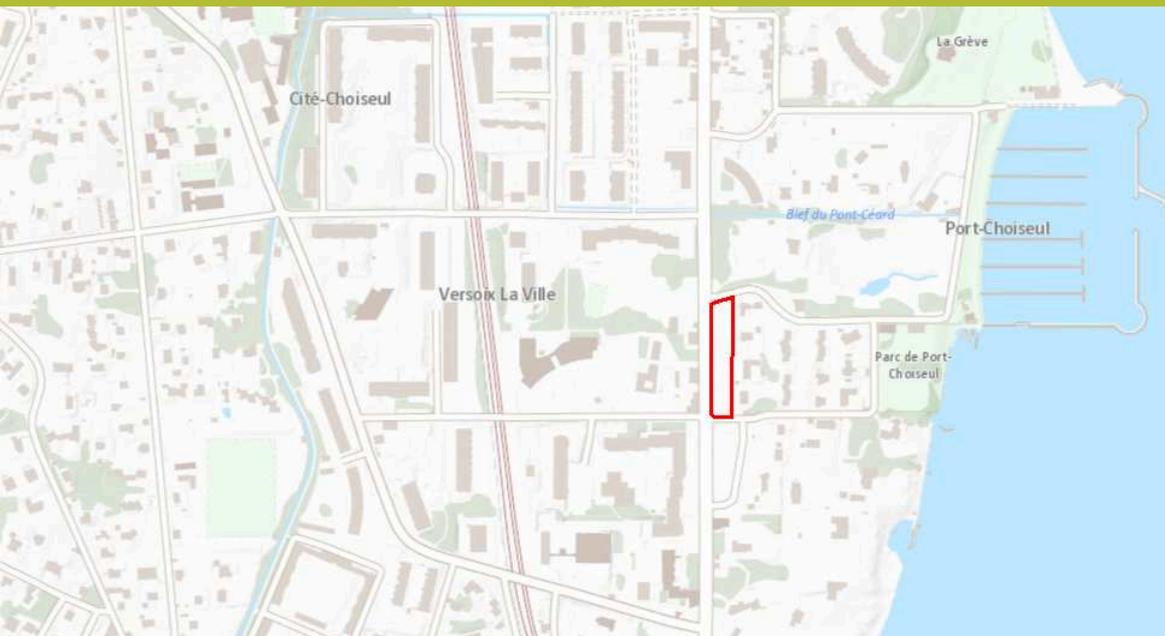
Mai 2017

Règlement

Plan localisé de quartier N° 29'780

Les Buissonnets

ENQUETE PUBLIQUE



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Table des matières

Généralités	1
Article 1: Champ d'application.....	1
Article 2: Mesures de l'utilisation du sol.....	1
Article 3: Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	1
Espaces extérieurs	2
Article 4: Etude d'ensemble.....	2
Article 5: Mise en œuvre des aménagements des espaces extérieurs.....	2
Article 6: Cheminements	2
Article 7: Végétations, arbres à planter.....	2
Bâti	3
Article 8: Aires d'implantation	3
Article 9: Hauteur maximum.....	3
Article 10: Front d'implantation.....	3
Article 11: Accès aux immeubles	3
Article 12: Mur d'enceinte.....	3
Accès et stationnement.....	4
Article 13: Places de stationnement	4
Article 14: Aire d'implantation et accès au garage souterrain.....	4
Environnement et protection contre les accidents majeurs.....	5
Article 15: Mesures de protection contre le bruit.....	5
Article 16: Mesures de protection contre les accidents majeurs.....	5
Article 17: Gestion des eaux.....	5
Article 18: Gestion des matériaux d'excavation.....	6
Article 19: Concept énergétique territorial.....	6
Foncier	
Article 20: Servitudes de passage public.....	6

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 (RSG L 1 35; LGZD), du 29 juin 1957. Il complète le plan localisé de quartier N° 29780-541 (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 du concept énergétique territorial (CET) N° 2016-06, au sens de l'article 11, alinéa 2, de la loi sur l'énergie (RSG L2 30; LEn), du 18 septembre 1986 et validé par l'office de l'énergie (OCEN) le 7 juillet 2016.
- 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 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), du 20 décembre 1978, sont applicables.

Article 2: Mesures de l'utilisation du sol

- ¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.20 représentant un maximum de 3'898 m² de surface brute de plancher (SBP) dont:
- 2'998 m² de SBP logements.
 - 900 m² de SBP activités.
- ² L'indice de densité (ID) est de 1.58.

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

Parcelle	Surface	SBP future	localisation des droits à bâtir			
			Bât. A activités	Bât. A logements	Bât. B activités	Bât. B logements
5223	3236	3898	360	1609	540	1389
Total	3236	3898	360	1609	540	1389

IUS	1.20
------------	-------------

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

Espaces extérieurs

Article 4: Etude d'ensemble

- ¹ Les aménagements paysagers sont dessinés à titre indicatif. Ils doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble du périmètre préalablement aux requêtes en autorisation de construire.
- ² Cette étude 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.
- ³ Le requérant établira cette étude d'aménagement des espaces extérieurs à sa charge.

Article 5: Mise en œuvre des aménagements extérieurs

- ¹ Les espaces végétalisés ne doivent pas entraver les accès aux immeubles et les accès piétons.
- ² Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés, à l'exception du mur existant qui est maintenu dans son gabarit et dans son implantation.
- ³ Les plantations, ainsi que les aménagements extérieurs, sont à la charge des requérants.

Article 6: Cheminements

- ¹ Les liaisons piétonnes prévues par le plan, sont à aménager impérativement.
- ² Ces cheminements doivent être réalisés avec un matériau perméable.

Article 7: Végétation, arbres à planter

- ¹ La localisation des arbres à planter en pleine terre entre les deux bâtiments peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² Seul les arbres situés côté route de Suisse, soit à l'angle sud du bâtiment A avec le chemin du Vieux-Port, entre les bâtiments A et B, doivent respecter leurs emplacements et être des arbres à grand développement. Ce principe s'applique également à l'alignement d'arbres situé entre le pignon nord du bâtiment B et le chemin Isaac-Machard.
- ³ Les plantations doivent comporter une majorité d'espèces indigènes.
- ⁴ Les mesures de protection de la végétation existante et les projets de plantations doivent se conformer aux directives de la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN) et être soumis à cette dernière.

Bâti

Article 8: Aires d'implantation

- ¹ La première aire d'implantation comprend le bâtiment A, de 1'969 m², destiné à des activités au rez-de-chaussée et à des logements dans les étages.
- ² La deuxième aire d'implantation comprend le bâtiment B, de 1'929 m², destiné à des activités au rez-de-chaussée et à des logements dans les étages.
- ³ Le sous-sol ne compte pas comme un niveau et n'est pas habitable.
- ⁴ Les distances et vues droites entre les bâtiments doivent être respectées. L'article 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses (RSG L 5 05 ; LCI), du 14 avril 1988, est réservé.

Article 9: Hauteur maximum

- ¹ Les gabarits maximum sont constitués d'un rez-de-chaussée, surmontés de deux niveaux et un attique, pour une hauteur maximum de 10 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel, et 13 m à l'attique.
- ² Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseurs, escaliers, locaux techniques, etc.), peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales.

Article 10: Front d'implantation

A l'exception des toitures, des superstructures (y compris attiques) et des rez-de-chaussée, la façade située le long du chemin du Vieux-Port doit se situer sur le front d'implantation fixé par le plan.

Article 11: Accès aux immeubles

- ¹ La localisation et le nombre d'accès aux immeubles peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² Les rez-de-chaussée et les accès aux nouvelles constructions doivent être au même niveau que l'espace extérieur.

Article 12: Mur d'enceinte

- ¹ Le mur situé en partie le long de la route de Suisse et sur le chemin Isaac-Machard doit être maintenu dans son gabarit et dans son implantation.
- ² Un passage doit être aménagé à travers ce mur pour que la liaison de de mobilité douce puisse se connecter au chemin Isaac-Machard.

Accès et stationnement

Article 13: Places de stationnement

¹ Le nombre total de places de stationnement pour les voitures est de 45 places. Il se décompose comme suit:

- Logements: - 30 places pour les habitants, dont 3 places pour personnes à mobilité réduite
- 3 places pour les visiteurs
- Activités: - 9 places pour les employés
- 2 places pour les visiteurs
- 1 place pour les personnes à mobilité réduite

Le nombre total de places de stationnement des deux-roues motorisés est de 10 places. Il se décompose comme suit:

- Logements: - 6 places pour les habitants
- Activités: - 4 places pour les employés

Le nombre total de stationnements vélos est de 49 places. Il se décompose comme suit:

- Logements: - 45 places pour les habitants
- Activités: - 4 places pour les employés

² Les places de stationnement des voitures, ainsi que celles des deux roues motorisés sont localisées dans le garage souterrain.

³ L'intégralité de l'offre de stationnement vélos doit être située dans les rez-de-chaussée des bâtiments projetés pour répondre à un usage quotidien.

⁴ Les places vélos doivent être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol.

⁵ Les places de stationnement pour les voitures, pour les deux-roues motorisés et pour les vélos, doivent être aménagées simultanément à toute nouvelle construction.

Article 14: Aire d'implantation et accès au garage souterrain

¹ La rampe d'accès au garage souterrain doit se situer sous le bâtiment A et perpendiculairement au chemin du Vieux-Port.

² L'accès au parking souterrain doit comprendre un tronçon horizontal ou à faible pente (maximum 2%) de 5 m de longueur au minimum avant la rampe.

³ L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (locaux techniques, caves, abris pc, etc.).

Environnement et protection contre les accidents majeurs

Article 15: Mesures de protection contre le bruit

- ¹ Des mesures de protection contre le bruit devront être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan, afin de respecter les exigences des articles 31 et 32 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (RS 814.42 ; OPB), du 15 décembre 1986.
- ² Les futures typologies d'appartements doivent être traversants et exclure les chambres et les séjours côté route de Suisse.
- ³ Un assentiment de l'autorité compétente peut être demandé si les mesures proposées au stade des autorisations de construire ne respectent pas les valeurs limites d'immissions selon l'art.31 al. 1 (RS 814.42 ; OPB).
- ⁴ Les valeurs limites d'immissions des futurs bâtiments pour les demandes en autorisation de construire doivent être quantifiées par des experts acousticiens.

Article 16: Mesures de protection contre les accidents majeurs

L'implantation, le long de la route de Suisse, d'établissements sensibles du point de vue de l'OPAM, pouvant accueillir des personnes difficiles à évacuer, comme une crèche, un jardin d'enfants, un école, un EMS ou une résidence pour personnes âgées, doit faire l'objet d'une attention particulière. Des dispositions doivent être prises contre les accidents majeurs, conformément à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (RS 814.012 ; OPAM), du 27 février 1991.

Article 17: Gestion des eaux

- ¹ Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions est déterminé au stade des autorisations de construire. Le réseau doit se connecter aux collecteurs existants situés à l'est de la parcelle.
- ² La mise en péril éventuelle des deux collecteurs transitant sous la parcelle du PLQ Les Buissonnets sera réglée, le cas échéant, lors des autorisations de construire.
- ³ Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront prévues pour l'ensemble du périmètre du PLQ. Le débit des eaux pluviales généré sur le périmètre ne devra pas excéder celui généré par un coefficient de ruissèlement de 35% (temps de retour de dimensionnement de 10 ans).
- ⁴ Les mesures de gestion des eaux (rétention en toiture et au sol) feront l'objet d'une étude approfondie au stade des autorisations de construire.

Article 18: Gestion des déchets et des matériaux d'excavations

Les futures demandes en autorisations de construire doivent optimiser les volumes à excaver et leur réemploi sur le site des Buissonnets.

Article 19: Concept énergétique territorial

¹ Le CET N° 2016-06, validé par l'office cantonal de l'énergie le 7 juillet 2016, doit faire l'objet de mises à jour régulières prenant en compte l'évolution du projet ainsi que les orientations énergétiques choisies par les acteurs.

² En regard de l'article 15 alinéa 2 de la loi sur l'énergie (RSG L 2 30; LEn), des réservations doivent être prévues pour l'installation de panneaux solaires.

Foncier

Article 20: Servitude de passage public

Les cheminements piétons indiqués en plan sont obligatoires et doivent faire l'objet d'une servitude de passage public (piétons et vélos) inscrite au registre foncier préalablement à la délivrance des autorisations de construire.

