

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30102

THÔNEX

**COMMUNAUX D'AMBILLY —
QUARTIER BELLE-TERRE, PIÈCE A1**



RÈGLEMENT – MAI 2026

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Table des matières

1. GÉNÉRALITÉS.....	1
Article 1 : Champ d'application	1
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol	1
Article 3 : Tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir	2
2. ESPACES LIBRES	2
Article 4 : Principes et mise en œuvre.....	2
Article 5 : Espace majoritairement minéral	2
Article 6 : Espace majoritairement végétal et espace majoritairement végétal sur dalle	3
Article 7 : Végétation, arbres à planter.....	3
3. BÂTI.....	4
Article 8 : Cohérence architecturale	4
Article 9 : Destination des bâtiments.....	4
Article 10 : Hauteur maximum et gabarits.....	5
Article 11 : Fronts et aires d'implantation	6
Article 12 : Toitures	6
Article 13 : Accès aux immeubles	7
Article 14 : Passages	7
4. ACCÈS ET STATIONNEMENT	7
Article 15 : Places de stationnement.....	7
Article 16 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain.....	8
Article 17 : Accès des véhicules d'intervention.....	8
5. ENVIRONNEMENT	9
Article 18 : Degré de sensibilité au bruit	9
Article 19 : Notice d'impact sur l'environnement	9
Article 20 : Déchets et substances dangereuses.....	9
Article 21 : Gestion et évacuation des eaux	10
Article 22 : Concept énergétique territorial	10
Article 23 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets	10
6. ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT.....	10

Article 24 : Voie de communication privée.....	10
Article 25 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement	10
7. FONCIER	11
Article 26 : Servitudes de passage public à pied et à vélo.....	11
Article 27 : Servitudes de passage privé en souterrain	11

1. GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Champ d'application

¹Le 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 fait partie intégrante du plan localisé de quartier (PLQ) N° 30102-537 « Communaux d'Ambilly — Quartier Belle-Terre Pièce A1 », composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » et d'un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.

²Le plan et son règlement sont accompagnés :

- a) d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE), 1^{ère} étape, au sens de l'article 18 du règlement sur les évaluations environnementales, du 2 novembre 2022 (RSG K 1 70.05 ; REE), datée de juin 2023 et mise à jour en avril 2026 ;
- b) 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° 2017-12-V3, version 2026.05, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 13 mars 2026 ;
- c) d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE) daté du 10 février 2026 et validé par l'office cantonal de l'eau (OCEau) le 10 mars 2026.

³Ce plan vaut plan d'alignement au sens de l'article 11 de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (RSG L 1.10 ; LRoutes).

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

Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

¹L'indice d'utilisation du sol (IUS) moyen est de 1.84, représentant un maximum de 54'963 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- a) 50'736 m² de SBP logements ;
- b) 3'727 m² de SBP activités ;
- c) 500 m² de SBP d'activités contribuant à la vie de quartier (non lucratives ou à faible plus-value économique).

²L'indice de densité (ID) est de 2.9.

³S'agissant des surfaces destinées à des activités contribuant à la vie de quartier, l'article 3, alinéa 5 LGZD ne s'applique pas : aucune dérogation quant à la destination des 500 m² de SBP contribuant à la vie de quartier, ou transformation ultérieure de la destination de ces SBP, ne peut être octroyée.

⁴La part des SBP attribuées aux surfaces d'activités contribuant à la vie de quartier est sans incidence sur la valeur foncière retenue pour le plan financier de l'opération.

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

¹Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan, selon le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir y figurant.

²Les droits à bâtir de la parcelle n° 6460, feuille cadastrale 37 de la commune de Thônex, intègrent la totalité du potentiel de droits à bâtir de la parcelle n° 6557, feuille cadastrale 36 de cette commune, correspondant à 657 m² de SBP.

³Une modification du tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

2. ESPACES LIBRES

Article 4 : Principes et mise en œuvre

¹Sont considérés comme espaces libres les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.

²Les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts, places de jeux pour enfants et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif, mais doivent être respectés dans leurs principes. Ces éléments doivent tenir compte de l'accessibilité universelle, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

³Les porteurs de projet doivent élaborer de manière concertée, par le biais d'un mandataire spécialisé, un plan paysager pour l'ensemble des espaces non bâtis à l'échelle du périmètre du PLQ, qui doit être soumis à l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). Ce plan doit être joint au dossier lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire.

⁴Les espaces libres doivent être réalisés de façade à façade et jusqu'à la limite du PLQ, conformément au plan paysager d'ensemble.

⁵Le financement des espaces libres est réglé par l'article 8 du règlement type annexé au RGZD, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.04 ; RGZD2), à défaut d'un accord entre les différentes parties.

⁶L'aménagement et l'entretien des espaces libres sont à la charge des propriétaires des biens-fonds, au prorata de leurs droits à bâtir. Ces mêmes charges sont supportées par les superficiaires, au prorata des droits à bâtir mis à leur disposition par le biais des droits de superficie.

Article 5 : Espace majoritairement minéral

¹Les fonctions pouvant être autorisées sur les espaces majoritairement minéraux sont les suivantes : places de jeux, bancs, kiosques et autres installations similaires.

²Les espaces majoritairement minéraux sont destinés à la mobilité douce et doivent tenir compte de l'accessibilité universelle, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Les

circulations motorisées ne sont tolérées que pour les véhicules de déménagement, de livraison, d'intervention, de collecte des déchets et pour la dépose des personnes à mobilité réduite.

³Ces espaces doivent privilégier les matériaux semi-perméables et permettre le passage des personnes en fauteuils roulants.

⁴Ces espaces ne doivent pas être clôturés, sauf si des raisons de sécurité l'imposent pour certaines activités.

Article 6 : Espace majoritairement végétal et espace majoritairement végétal sur dalle

¹Les fonctions pouvant être autorisées sur les espaces majoritairement végétaux et les espaces majoritairement végétaux sur dalle sont les suivantes : jardinage et plantages, place de jeux, gestion des eaux, surfaces polyvalentes pour des activités de loisirs et détente, etc.

²Les espaces majoritairement végétaux qui ne sont pas situés au-dessus du garage souterrain doivent être constitués de surfaces en pleine terre, à savoir de sols naturels à deux couches (horizon A et B), à l'exception des aménagements particuliers pour lesquels un sol à une couche est possible.

³Ces espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle peuvent comprendre des cheminements en dur pour le déplacement des piétons, des personnes à mobilité réduite, et des cycles, ainsi que des espaces de jeu ou de détente, dont le revêtement doit être perméable ou semi-perméable. Dans tous les cas, le caractère végétal doit être prédominant.

⁴Le tracé des cheminements piétons à travers les espaces majoritairement végétaux et les espaces majoritairement végétaux sur dalle doit être précisé par le plan paysager d'ensemble.

⁵Les espaces majoritairement végétaux et les espaces majoritairement végétaux sur dalle ne doivent pas être clôturés, sauf si des raisons de sécurité l'imposent pour certaines activités, telles que plantages, places de jeux, etc.

⁶50% des espaces majoritairement végétaux et des espaces majoritairement végétaux sur dalle doivent être aménagés en faveur de la biodiversité.

⁷L'espace situé entre l'aire d'implantation 1 et la haie d'arbres existante au nord-ouest à l'extérieur du périmètre de validité du plan, doit être aménagé en tant que lisière du bosquet préexistant, afin de servir d'espace de préservation de la nature et de la biodiversité.

Article 7 : Végétation, arbres à planter

¹Le nombre et la localisation des arbres sont indiqués sur le plan d'aménagement à titre indicatif, mais doivent être respectés dans leur principe. Le choix de la végétation doit être conforme au plan paysager d'ensemble.

²La végétation doit être majoritairement indigène.

³Les fosses de plantation, y compris les plantations sur dalle, doivent être conformes aux

directives de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). Les plantations prévues sur des espaces majoritairement minéraux doivent être prévues dans des fosses continues.

3. BÂTI

Article 8 : Cohérence architecturale

¹Les porteurs de projet, doivent établir de manière concertée, par le biais d'un mandataire spécialisé, des principes de cohérence architecturale, à l'échelle du périmètre du PLQ, par exemple sous la forme d'une charte. Ce document doit être joint à toute demande en autorisation de construire.

²En cas de réalisation par étapes à l'intérieur d'une même aire d'implantation, une coordination doit être établie entre les différentes opérations de manière à garantir leur faisabilité et la cohérence d'ensemble. Chaque requête en autorisation de construire visant à une réalisation partielle des droits à bâtir à l'intérieur d'une aire d'implantation doit être accompagnée des pièces intégrant toutes indications utiles, montrant que le solde des droits à bâtir peut-être réalisé.

Article 9 : Destination des bâtiments

¹Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à des activités pour 1'180.5 m² de SBP, à du logement pour 11'970 m² de SBP et à 150 m² de SBP d'activités contribuant à la vie de quartier, pour un total de 13'300.5 m² de SBP.

²Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à des activités pour 1'720.5 m² de SBP et à du logement pour 16'455 m² de SBP, pour un total de 18'175.5 m² de SBP.

³Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à des activités pour 328 m² de SBP et à du logement pour 15'540 m² de SBP, pour un total de 15'868 m² de SBP.

⁴Aire d'implantation 4 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à des activités pour 498 m² de SBP et à du logement pour 6'771 m² de SBP, pour un total de 7'269 m² de SBP.

⁵Aire d'implantation 5 : le bâtiment E situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à des activités contribuant à la vie de quartier pour 350 m² de SBP.

⁶Les surfaces d'activités doivent se situer majoritairement au rez-de-chaussée et au premier étage, principalement le long des façades donnant sur l'Allée Belle-Terre et le chemin du Seigle.

⁷Les logements en rez-de-chaussée peuvent être orientés sur l'extérieur des pièces, tant qu'ils demeurent accessibles de plain-pied et sans entrave pour les sapeurs-pompiers, tout en respectant un dégagement privatif (ou inaccessible pour les tiers) de 4 mètres minimum à l'espace public.

Article 10 : Hauteur maximum et gabarits

¹Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

²Pour les parties R+5 et R+9 du bâtiment A, les parties R+5 et R+7 du bâtiment B, à l'exclusion de celle côté Allée Belle-Terre et les parties R+5 et R+7 du bâtiment D, le nombre maximum d'étages indiqué au plan ne peut être réalisé que sur les façades orientées vers l'extérieur du périmètre de validité du plan.

³La hauteur maximum du bâtiment A situé dans l'aire d'implantation 1 est de 32 mètres pour la partie R+9, 27.5 mètres pour la partie R+7 et 20 mètres pour la partie R+5, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

⁴La hauteur maximum du bâtiment B situé dans l'aire d'implantation 2 est de 32 mètres pour la partie R+9, 27.5 mètres pour la partie R+7 côté Allée Belle-Terre, 26 mètres pour l'autre partie R+7, 20 mètres pour la partie R+5 et 8 mètres pour la partie R+1, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TN.

⁵La hauteur maximum du bâtiment C situé dans l'aire d'implantation 3 est de 32 mètres pour la partie R+8, 25 mètres pour les parties R+7 et R+6 et 19 mètres pour la partie R+5, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TN.

⁶La hauteur maximum du bâtiment D situé dans l'aire d'implantation 4 est de 25 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TN.

⁷La hauteur maximum du bâtiment E situé dans l'aire d'implantation 5 est de 8 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le TN.

⁸Des émergences sont possibles pour des installations techniques, de type cages d'ascenseurs, escaliers, etc., ainsi que pour des superstructures destinées à abriter diverses fonctions en toiture, de type pergolas, serres, installations photovoltaïques ou toitures légères. Ces éventuels éléments doivent s'intégrer de manière harmonieuse sur la toiture.

⁹La limite, fixée par le plan, entre parties de bâtiment ayant des gabarits différents, peut être adaptée dans le cadre des demandes en autorisation de construire, dans le respect des alinéas 10 à 14 du présent article.

¹⁰Deux parties de bâtiment mitoyennes doivent avoir au minimum une différence de hauteur de 6 mètres à la dalle de couverture.

¹¹Dans le bâtiment B, la partie de bâtiment de gabarit de R+1 doit respecter une longueur de 17 mètres au minimum.

¹²Les parties de bâtiment de gabarit de R+5 doivent respecter une longueur de 20 mètres au minimum.

¹³Dans le bâtiment A, la partie de bâtiment de gabarit de R+9 doit respecter une longueur de 40 mètres au maximum.

¹⁴Dans le bâtiment C, la partie de bâtiment de gabarit de R+8 doit respecter une longueur de 50 mètres au maximum.

¹⁵Les éventuels balcons doivent prendre place à l'intérieur des aires d'implantation.

¹⁶Les balcons isolés sont interdits. Seuls des balcons en continu sur toute la longueur de la façade d'un immeuble peuvent être autorisés.

¹⁷La hauteur maximale du vide d'étage formant le rez-de-chaussée est de 5.5 mètres.

Article 11 : Fronts et aires d'implantation

¹Les façades des bâtiments doivent être parallèles aux aires d'implantation dans lesquelles elles se situent.

²L'entier des façades, y compris les éventuels balcons continus, doit se situer sur les fronts d'implantation fixés par le plan. L'alinéa 6 est réservé.

³Les façades en rez-de-chaussée des immeubles où sont disposés des balcons continus doivent se situer en retrait de ceux-ci.

⁴La façade du rez-de-chaussée du bâtiment A doit former un front le long du chemin du Seigle et se situer en retrait d'au minimum 2.5 mètres de la façade ou des balcons continus des étages supérieurs.

⁵Les façades du rez-de-chaussée du bâtiment B, y compris l'entier de la partie en R+1, doivent former un front le long de l'Allée Belle-Terre et un autre le long chemin du Seigle, ainsi que se situer en retrait d'au minimum 2.5 mètres des façades ou des balcons continus des étages supérieurs.

⁶La façade du rez-de-chaussée du bâtiment D doit former un front le long de l'Allée Belle-Terre, en retrait d'au minimum 2.5 mètres du front d'implantation correspondant.

⁷Peuvent déroger à ces retraits les structures porteuses ponctuelles.

⁸A l'exception de la partie R+1, les parties de la façade du bâtiment B, le long de l'Allée Belle-Terre, y compris les éventuels balcons continus, doivent être situées sur le même alignement à partir du 1^{er} étage. Toutefois, la partie R+9 peut suivre cet alignement ou former un autre alignement avec le front du bâtiment D, en limite d'aire d'implantation.

⁹Les façades des bâtiments, y compris les éventuels balcons continus, orientées vers l'extérieur du périmètre du plan, à l'exception de celles donnant sur l'Allée Belle-Terre, doivent opérer, sur toute leur hauteur, un décrochement de façade de 4 mètres minimum, sur une longueur supérieure ou égale au tiers de leur longueur totale.

¹⁰L'angle construit prévu pour le bâtiment D doit être respecté, au minimum sur la moitié de la hauteur des façades de ce bâtiment, éventuels balcons continus compris.

Article 12 : Toitures

¹Les toitures doivent être plates.

²Elles doivent être végétalisées pour créer des milieux de substitution, y compris en présence de systèmes de production énergétique, sauf en cas d'autres fonctions incompatibles avec une végétalisation.

³Elles doivent être accessibles pour la plantation et l'entretien de la végétation.

⁴Les fonctions pouvant être autorisées en toiture sont les suivantes : plantations, rétention d'eaux pluviales, terrasses et pergolas, installations techniques.

⁵Les aménagements (gestion des eaux, végétalisation, délassement) doivent être compatibles, le cas échéant, avec l'installation de panneaux solaires en prévision de l'atteinte des exigences des standards énergétiques genevois. En cas de combinaison d'une toiture végétalisée avec un système solaire photovoltaïque, une analyse doit être effectuée afin d'optimiser la complémentarité de ces deux aménagements.

Article 13 : Accès aux immeubles

Les accès aux immeubles de logement sont situés sur la place des Clématites et sur la place du Setier. La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire, mais dans tous les cas, aucun accès ne peut être situé sur les façades nord du bâtiment A, sur les façades ouest du bâtiment B et sur les façades est des bâtiment C et D.

Article 14 : Passages

¹Les passages au rez-de-chaussée servant à traverser les immeubles sont indiqués au plan.

²Les passages doivent respecter une largeur minimum de 6.5 mètres pour une hauteur au minimum équivalente à la hauteur du rez-de-chaussée traversé.

4. ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 15 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹Le nombre total de places de stationnement voitures est de 393, dont 6 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :

- a) 319 places pour les habitants des logements, dont 4 places en autopartage ;
- b) 41 places pour les visiteurs des logements ;
- c) 18 places pour les employés des activités ;
- d) 8 places pour les visiteurs et clients des activités ;
- e) 7 places livraison et entretien.

Localisation des places de stationnement voitures

²Toutes les places de stationnement voitures se situent en souterrain, sauf les 7 places livraison et entretien, et sous réserve de l'alinéa suivant.

³En supplément, quelques places de stationnement pour la logistique, de type dépose-minute, taxi, transport PMR ou poids-lourd, peuvent être réalisées en surface. La nature et la localisation précise de ces places doivent être définies dans le plan paysager d'ensemble.

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

⁴Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 94. Il se décompose comme suit :

- a) 81 places pour les logements ;
- b) 13 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁵L'ensemble des places de stationnement 2RM se situe en souterrain, sous réserve de l'alinéa suivant.

⁶Des places livraison peuvent être réalisées en sus, en surface. La localisation précise de ces éventuelles places doit être définie dans le plan paysager d'ensemble.

Nombre de places de stationnement vélos

⁷Le nombre total de places de stationnement vélos est de 1597. Il se décompose comme suit :

- a) 1522 places pour les logements ;
- b) 75 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement vélos

⁸Au minimum 70% des places de stationnement vélos doivent se situer dans l'emprise des bâtiments. Le reste de l'offre peut être réalisé hors des emprises, sur les espaces extérieurs.

⁹La localisation et la matérialisation précises du stationnement vélos doivent être définies dans le plan paysager d'ensemble.

Article 16 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain

¹L'aire d'implantation des constructions en sous-sol, comprenant notamment le garage souterrain, peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.)

²Une seule rampe d'accès doit être réalisée pour tout le périmètre du PLQ. Elle doit être localisée dans le secteur d'accès figurant sur le plan.

³En cas de réalisation du projet par étapes, une rampe provisoire pour l'accès au garage souterrain peut être prévue hors du secteur d'accès au garage souterrain prévu par le PLQ. Cette rampe provisoire doit être démolie au plus tard à la réalisation de la rampe définitive dans le secteur d'accès au garage souterrain prévu par le PLQ. Les frais de sa construction et de sa démolition sont à la charge de tous les constructeurs.

Article 17 : Accès des véhicules d'intervention

¹Les accès des véhicules d'intervention et de secours doivent être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F 4 05.01; RPSSP).

²Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

³Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

5. ENVIRONNEMENT

Article 18 : Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), le degré de sensibilité (DS) Il est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

Article 19 : Notice d'impact sur l'environnement

Les autorisations définitives de construire issues du PLQ doivent faire l'objet d'une NIE 2^{ème} étape, au sens des articles 17 et 18 REE. Les constructeurs des immeubles compris dans le périmètre sont tenus de respecter les mesures du chapitre 7 et le cahier des charges du chapitre 9 de la NIE 1^{ère} étape, datée de juin 2023 et mise à jour en avril 2026 et de participer aux coûts d'étude et de réalisation des mesures préconisées, en principe au prorata des surfaces brutes de plancher créées.

Article 20 : Déchets et substances dangereuses

¹Le requérant doit utiliser les matériaux recyclés dans les constructions dans la mesure du possible.

²Un rapport sur le choix des matériaux de construction devra être fourni dans le cadre de chaque demande d'autorisation de construire. Il devra notamment :

- Démontrer que des matériaux recyclés seront utilisés pour chaque application pertinente ;
- Préciser les emplois et la localisation prévus des matériaux de recyclage ;
- Justifier les éventuels non-recours à des produits issus du recyclage.

³Un plan d'élimination des déchets de chantier doit être établi et présenté lors de chaque demande en autorisation de construire.

⁴Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED).

⁵La valorisation des matériaux d'excavation doit être effectuée sur place, sous réserve que leur aptitude géotechnique le permette et dans les limites des capacités d'accueil du projet d'aménagement des espaces extérieurs.

⁶La valorisation des matériaux terreux doit être effectuée sur place. Les excédents non nécessaires au projet doivent être valorisés à l'extérieur du périmètre, uniquement sur des terrains à usage agricole pour la reconstitution de sols de surfaces d'assolement (SDA) ou la réhabilitation des sols anthropiques dégradés. La gestion des matériaux terreux doit être conforme aux modalités précisées dans la NIE au chapitre 6.1.7.

Article 21 : Gestion et évacuation des eaux

¹Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, élaboré par le bureau CERA, daté du 10 février 2026 et validé par l'OCEau le 10 mars 2026.

²Des mesures de gestion des eaux pluviales sont exigées en toiture, avec le respect de la contrainte de rejet des eaux pluviales de 10 l/s/ha pour un temps de retour de 20 ans.

³Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

⁴Les eaux pluviales des toitures des bâtiments doivent être valorisées, au minimum par une évacuation en surface et dirigées vers les cœurs d'îlots.

Article 22 : Concept énergétique territorial

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2017-12-V3, version 2026.05, validé le 13 mars 2026 par l'OCEN, oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Il doit faire l'objet de mises à jour régulières, prenant en compte l'évolution des projets, ainsi que les orientations énergétiques choisies.

Article 23 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

¹Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets urbains doivent être aménagés au sein de l'aire d'implantation pour un point de récupération des déchets figurant sur le plan d'aménagement.

²Ces équipements doivent être définis dans le plan paysager visé à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement et doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments et en concertation avec les services communaux.

³En cas de construction différée, des infrastructures provisoires de collecte des déchets urbains doivent être mises à disposition avant l'emménagement des habitants et des entreprises, aux frais des constructeurs des bâtiments.

6. ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 24 : Voie de communication privée

La voie de communication prévue par le plan est une voie de communication privée, au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre a LGZD.

Article 25 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement

¹Les conduites d'eau et d'énergie et les systèmes d'assainissement des eaux usées et

pluviales nouveaux ou existants, au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre c LGZD, figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités, sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.

²Ils sont représentés de façon schématique et sont susceptibles de subir des modifications, suppressions ou déplacements.

³Le propriétaire du bâtiment à raccorder est tenu de se renseigner sur leur position et état précis avant toute ouverture de fouille.

7. FONCIER

Article 26 : Servitudes de passage public à pied et à vélo

¹Les nouvelles servitudes de passage public à pied et à vélo doivent être inscrites au registre foncier, au profit de la commune de Thônex, avant l'ouverture du chantier concerné par la servitude.

²La constitution de ces nouvelles servitudes est à la charge des propriétaires des biens-fonds. Le propriétaire peut faire supporter intégralement les frais de constitution à un futur cessionnaire du bien-fonds, respectivement au superficiaire qu'il aura désigné.

³L'entretien des emprises concernées est à la charge de la commune de Thônex.

⁴Concernant la servitude de passage existante le long du chemin du Seigle, tous les frais de constitution, d'entretien et d'adaptation aux exigences sont à la charge exclusive de la commune de Thônex.

Article 27 : Servitudes de passage privé en souterrain

¹La rampe d'accès au parking souterrain est mutualisée par l'inscription de servitudes de passage privé en souterrain à pied et à véhicule au bénéfice des parcelles comprises dans les aires d'implantation des bâtiments qui en sont dépourvues. Ces servitudes doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

²La constitution, l'aménagement et l'entretien de ces servitudes de passage privé en souterrain sont à la charge de l'ensemble des propriétaires fonciers, respectivement de leurs éventuels superficiaires au prorata de leurs droits d'usages, correspondant au type et nombre de places à construire.

³Le propriétaire peut faire supporter intégralement les frais liés à la constitution, l'aménagement et l'entretien de ces servitudes à un futur cessionnaire du bien-fonds, respectivement au superficiaire qu'il aura désigné.

