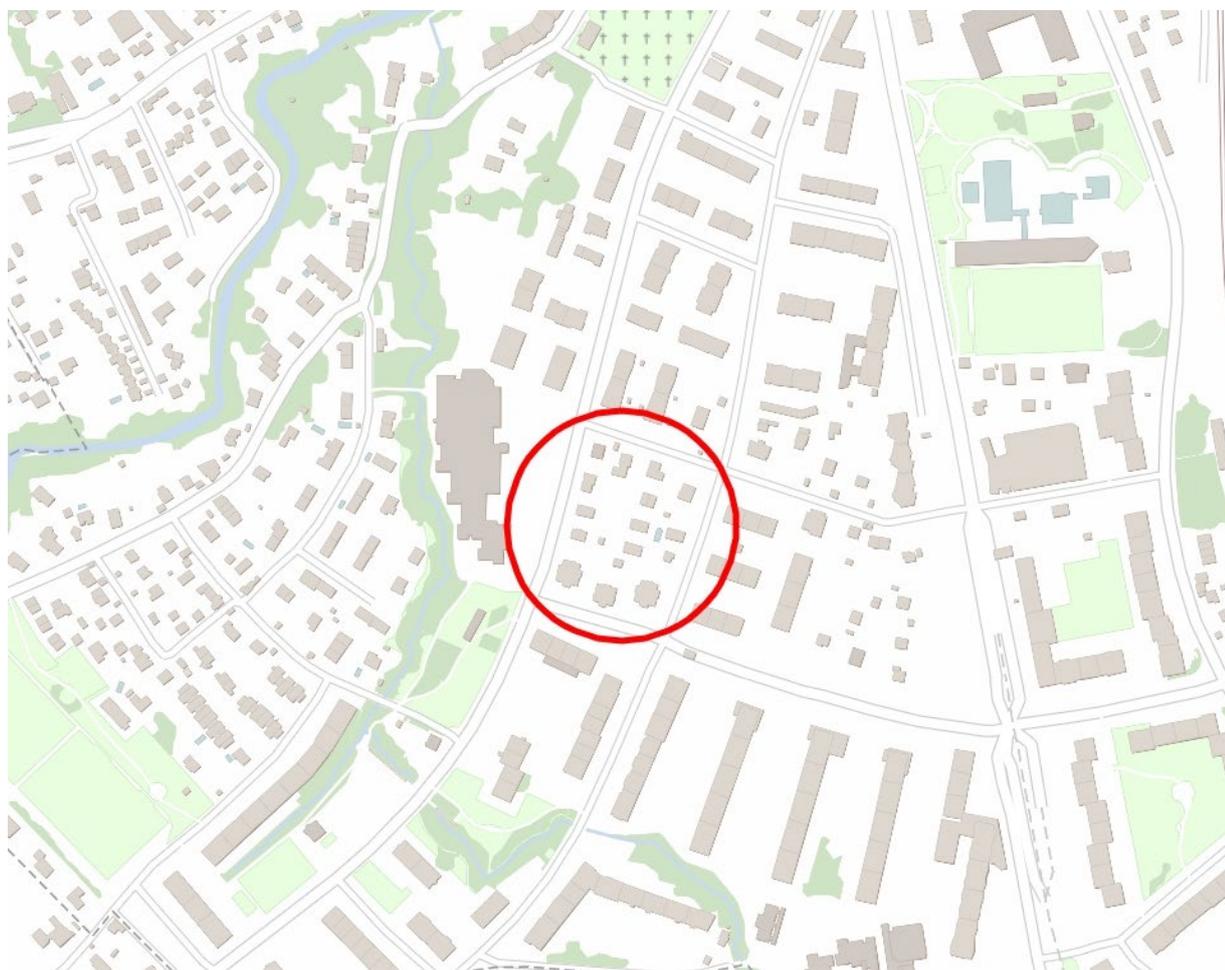


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30123

LANCY

SEMAILLES - CURÉ-BAUD



RÈGLEMENT – MAI 2025

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Table des matières

1. GÉNÉRALITÉS	3
Article 1 : Champ d'application	3
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	3
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	3
2. ESPACES LIBRES	4
Article 4 : Mise en œuvre	4
3. BÂTI	4
Article 5 : Destination des bâtiments	4
Article 6 : Hauteur maximum	5
Article 7 : Toitures	5
Article 8 : Accès aux immeubles	5
4. ACCÈS ET STATIONNEMENT	6
Article 9 : Places de stationnement	6
Article 10 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain.....	7
Article 11 : Secteur d'accès au garage souterrain	7
Article 12 : Accès des véhicules d'intervention.....	7
5. ENVIRONNEMENT	7
Article 13 : Degré de sensibilité au bruit	7
Article 14 : Déchets et substances dangereuses	7
Article 15 : Eaux souterraines.....	8
Article 16 : Gestion et évacuation des eaux	8
Article 17 : Concept énergétique	9
6. ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT	9
Article 18 : Voies de communication privées	9
Article 19 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	9
7. FONCIER	9
Article 20 : Servitudes de passage	9
Article 21 : Cession gratuite au domaine public communal.....	10

8. DISPOSITIONS FINALES 10

Article 22 : Abrogation..... 10

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 complète le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30123-543, composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », d'un schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir et d'un tableau de répartition et de 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 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° 2023-02-V2 validé le 25 mars 2024 par l'office cantonal de l'énergie (OCEN).

³ Ce 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) est de 1.5, représentant un maximum de 14'865 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- a) 13'248 m² de SBP logements ;
- b) 1'617 m² de SBP activités.

²L'indice de densité (ID) est de 3,2.

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

¹Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan, selon le tableau qui y figure.

²Une modification de la 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 : 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 espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants et la végétation à créer prévus sont localisés à titre indicatif.

³L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble qui doit être établi par le requérant et soumis à l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) et l'office cantonal des transports (OCT). Il doit être joint au dossier lors du dépôt de la première demande définitive en autorisation de construire. Il doit déterminer notamment l'emplacement d'un éventuel écopoint et la matérialité des servitudes de passage publique.

⁴Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

⁵Les surfaces de sols naturels, en pleine terre et sur dalle, conservées ou reconstituées, doivent correspondre au minimum à 35 % de la surface totale du périmètre du PLQ.

⁶Les espaces majoritairement végétaux doivent être constitués de sols naturels à deux couches, à l'exception des aménagements particuliers pour lesquels un sol à une couche est possible.

⁷Les espaces majoritairement minéraux doivent être réservés aux piétons et/ou aux cycles, à l'exception des véhicules d'urgence, de livraison et de déménagement et des véhicules transportant des usagers en fauteuils roulants (UFR).

⁸Le 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.

3. BÂTI

Article 5 : Destination des bâtiments

¹Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 755 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 4'900 m² de SBP.

²Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 772 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 4'415m² de SBP.

³Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à des

activités au rez-de-chaussée pour 90 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 3'933 m² de SBP.

Article 6 : Hauteur maximum

¹La hauteur maximum de tous les bâtiments est de 19 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

²Le nombre de niveau maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

³Les rez-de-chaussée des bâtiments comportant des logements doivent être surélevés d'au moins 1 mètre.

⁴Seules des émergences de peu d'importance sont possibles pour l'accès des habitants à la toiture terrasse.

⁵Les façades de tous les bâtiments doivent intégrer des nichoirs à martinets noirs, aux endroits les plus adéquats.

Article 7 : Toitures

¹Les toitures plates doivent être végétalisées et permettre l'installation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

²Les toitures peuvent être accessibles aux habitants.

³ Seules des structures d'accès à la toiture et des structures légères d'aménagement sont autorisées en toiture. Les superstructures techniques y sont interdites et doivent être situées en sous-sol.

Article 8 : Accès aux immeubles

¹La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.

²Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

³La majorité des logements doit être des logements traversants. Les bâtiments A et B, sis respectivement dans l'aire d'implantation 1 et 2, peuvent comporter des logements mono-orientés, de 3 pièces au maximum. Le bâtiment C, sis dans l'aire d'implantation 3, peut comporter des logements mono-orientés, de 3 pièces au maximum, uniquement côté chemin des Semailles.

4. ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 9 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹Le nombre total de places de stationnement voitures est de 114 dont 3 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :

- a) 86 places pour les habitants des logements ;
- b) 11 places pour les visiteurs des logements ;
- c) 7 places pour les employés des activités tertiaires et commerces de proximité ;
- d) 10 places pour les clients des activités tertiaires et commerces de proximité.

Localisation des places de stationnement voitures

²Les places de stationnement voitures doivent se situer en souterrain.

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

³Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 26. Il se décompose comme suit :

- a) 21 places pour les logements ;
- b) 5 places pour les activités tertiaires et commerces de proximité.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁴ Les places de stationnement 2RM doivent se situer en souterrain.

Nombre de places de stationnement vélos

⁵Le nombre total de places de stationnement vélos est de 423. Il se décompose comme suit :

- a) 397 places pour les logements ;
- b) 26 places pour les activités tertiaires et commerces de proximité.

Localisation des places de stationnement vélos

⁶132 places de stationnement vélos pour les habitants doivent se situer au rez-de-chaussée ou à proximité des allées d'immeubles, sur domaine privé, pour répondre à un usage quotidien. Le solde doit être réalisé en sous-sol.

⁷Les 26 places vélos des activités tertiaires et commerces de proximité doivent être aisément accessibles, abritées et à proximité immédiates des entrées.

⁸L'aire d'implantation des places de stationnement extérieures correspond aux emprises de ces éléments telles que fixées par le plan.

Article 10 : 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...).

²En 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 ne peut être créée sur l'avenue Curé-baud et 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 des constructeurs de la première étape.

Article 11 : Secteur d'accès au garage souterrain

Le secteur d'accès au garage souterrain correspond à son accès tel que fixé par le plan.

Article 12 : 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, l'organisation et 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.

5. ENVIRONNEMENT

Article 13 : Degré de sensibilité au 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 II (DS II) et III (DS III) sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.

²Des mesures 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 du bâtiment A situées sur l'avenue du Curé-Baud), afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 alinéas 1 et 3 OPB.

Article 14 : Déchets et substances dangereuses

¹ Le requérant doit utiliser des matériaux recyclés exempts de substances dangereuses dans les constructions dans toute la mesure du possible.

² Un plan de gestion des déchets d'exploitation doit être établi et présenté lors des demandes d'autorisation de construire.

³ Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'Ordonnance fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED).

⁴ Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments et de l'aménagement des espaces libres doivent être valorisés dans le périmètre du projet dans toute la mesure du possible. Si aucune valorisation des matériaux d'excavation n'est réalisable sur place ou si cette option a été écartée au cours de l'avancement des études, les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'un rapport l'expliquant et le justifiant.

Article 15 : Eaux souterraines

¹ La mise en œuvre de sondes géothermiques verticales est interdite sur les parcelles comprises dans le périmètre du plan.

² En case de présence d'eau, l'OCEV-GESDEC doit être averti, et l'ouvrage retouché dans les règles de l'art. La conception des fondations des bâtiments doit prendre en compte la présence de la nappe phréatique superficielle de la zone de développement industrielle de Plan-Les-Ouates (ZIPLO), ceci à l'échelle du PLQ et non des bâtiments pris isolément. Les ouvrages ne doivent en aucun cas générer un effet barrage susceptible d'altérer le régime naturel de cette nappe. Par ailleurs, toutes les mesures nécessaires doivent être prises afin d'éviter tout risque de pollution des niveaux saturés. Au stade de l'autorisation de construire, selon la nature et l'ampleur des travaux projetés, l'OCEV-GESDEC peut exiger la mise en place d'un suivi piézométrique avant, pendant et après le chantier, afin de vérifier l'absence d'impact hydrogéologique lié aux constructions.

³ En cas de fondations profondes, celles-ci doivent être conçues de manière à rester à une distance minimale verticale de 5 mètres au-dessus de l'aquifère de la nappe protégée du Genevois, afin de garantir l'absence de connexion ou de circulation entre les horizons supérieurs et la nappe. Une étude préalable, réalisée par un bureau spécialisé et, le cas échéant, soumise à validation par l'OCEV-GESDEC, doit démontrer, de manière documentée et vérifiable, le respect strict de cette condition.

Article 16 : Gestion et évacuation des eaux

¹Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement des chemins des Semailles et des Rambossons.

²Le débit des eaux pluviales généré par les espaces libres ne doit pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 35% (temps de retour de dimensionnement de 10 ans).

³Les toitures des bâtiments A, B, et C doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales. Le débit maximal s'écoulant de chaque toiture doit être de 25 l/s*ha pour un temps de retour de 10 ans.

Article 17 : Concept énergétique

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2023-02-V2 validé le 25 mars 2023 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.

6. ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 18 : 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 19 : 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, 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 20 : Servitudes de passage

¹Les cheminements piétons et/ou cycle doivent faire l'objet de servitudes de passage public à pied et/ou à vélo au profit de la commune de Lancy et doivent être accessibles en tout temps au public.

²Ces servitudes doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune de Lancy au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant des autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

³La réalisation et l'entretien de ces servitudes sont à la charge des propriétaires au prorata de leurs droits à bâtir.

Article 21 : Cession gratuite au domaine public communal

¹L'emprise de la cession gratuite au domaine public communal représentée sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée et les cessions inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier.

²La réalisation des aménagements sur les terrains objets de la cession gratuite au domaine public communal est à la charge de la Ville de Lancy.

8. DISPOSITIONS FINALES

Article 22 : Abrogation

Ce plan abroge et remplace le PLQ N° 29835-543 adopté par le Conseil d'Etat le 13 novembre 2013.

