

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30131

PLAN-LES-OUATES

ARARE - DESSOUS



RÈGLEMENT – JUILLET 2026

PROCÉDURE D'OPPOSITION

TABLE DES MATIÈRES

1. GÉNÉRALITÉS.....	2
Article 1 : Champ d'application	2
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	2
Article 3 : Tableau et schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir	2
2. ESPACES LIBRES.....	3
Article 4 : Principes et mise en œuvre	3
3. BÂTI.....	3
Article 5 : Destination des bâtiments	3
Article 6 : Hauteur maximale.....	4
Article 7 : Toitures	4
Article 8 : Accès aux immeubles.....	4
Article 9 : Règles de distances et vues droites.....	4
4. ACCÈS ET STATIONNEMENT.....	5
Article 10 : Places de stationnement	5
Article 11 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain.....	5
Article 12 : secteur d'accès au garage souterrain	6
Article 13 : Accès des véhicules d'intervention.....	6
5. ENVIRONNEMENT	6
Article 14 : Degrés de sensibilité au bruit	6
Article 15 : Déchets et substances dangereuses	6
Article 16 : Gestion et évacuation des eaux	7
Article 17 : Concept énergétique territorial	7
Article 18 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets	7
6. ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT	7
Article 19 : Voies de communication privées.....	7
Article 20 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	8
7. FONCIER.....	8
Article 21 : Servitudes de passage public à pied.....	8
Article 22 : Servitude de passage privé en sous-sol	8
Article 23 : Cession gratuite au domaine public cantonal.....	8

1. GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Champ d'application

¹ Le présent règlement vaut règlement de quartier. Il fait partie intégrante du plan localisé de quartier (PLQ) N° 30131-529, 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.

² Le plan et son règlement sont accompagnés :

- a) 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° 2024-02 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 9 juillet 2024 ;
- b) d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE), daté de juillet 2023, validé par l'office cantonale de l'eau (OCEAU) le 19 avril 2024.

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).

⁴ 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 aux terrains sis en zone de développement.

Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

¹ Les nouveaux droits à bâtir s'appliquent exclusivement aux parcelles N°s 739 (part.), 2423, 2424, 4600 (part.), 6859 (part.), 7206, 7217 et 7223, situées en zone de développement 4A. Les droits à bâtir de la parcelle N° 6859 (part.) située en zone 4B protégée, restent inchangés.

² L'indice d'utilisation du sol (IUS) et l'indice de densité (ID) sont calculés sur les parcelles situées en zone de développement 4A.

³ L'IUS est de 0.87, représentant un maximum de 10'561 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), entièrement affectées à du logement.

⁴ L'ID est de 1.03.

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

¹ Les 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 qui y figure.

² Une 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

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

² Les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts, places de jeux pour enfants et la végétation à créer sont situés à titre indicatif. La localisation de la végétation à planter est à respecter dans son principe ; soit les plantations d'arbres le long de la route de Saint-Julien et le long de la route de Bardonnex, d'essence indigènes.

³ Les espaces libres doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager (PAP) d'ensemble qui doit être joint au dossier lors du dépôt de la première demande définitive d'autorisation de construire.

⁴ Un relevé de la faune et de la flore existantes au sein du périmètre du PLQ (à réaliser au printemps) doit intervenir avant le dépôt de chaque demande d'autorisation de construire, portant si possible sur l'ensemble du périmètre mais au moins sur la parcelle concernée par cette demande, et y être joint.

⁵ Les espaces libres de construction doivent être accessibles pour un usage collectif. Toutes formes de clôtures, haies continues, barrières ou autres éléments ne sont tolérés qu'autour des terrasses privées et dans une proportion mesurée.

⁶ Le 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.

⁷ Le cheminement prévu à l'est du périmètre doit garantir l'accessibilité universelle, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

⁸ La sécurité des véhicules motorisés y est interdite, à l'exception des véhicules de livraison, d'intervention, de levée des déchets, de déménagements et autres véhicules de service, ainsi que des véhicules transportant des personnes à mobilité réduite bénéficiaires des la carte de stationnement selon l'article 20a de l'ordonnance sur les règles de la circulation routière, du 13 novembre 1962 (RS 741.11; OCR).

3. BÂTI

Article 5 : Destination des bâtiments

¹ Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à du logement pour 2'113 m² de SBP au rez-de-chaussée et dans les étages.

² Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à du logement pour 1'917 m² de SBP au rez-de-chaussée et dans les étages.

³ Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement pour 1'349 m² de SBP au rez-de-chaussée et dans les étages.

⁴ Aire d'implantation 4 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à du logement pour 1'738 m² de SBP au rez-de-chaussée et dans les étages.

⁵ Aire d'implantation 5 : le bâtiment E situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à du logement pour 1'968 m² de SBP au rez-de-chaussée et dans les étages.

⁶ Aire d'implantation 6 : le bâtiment F situé au sein de l'aire d'implantation 6 est destiné à du logement pour 1'476 m² de SBP au rez-de-chaussée et dans les étages.

Article 6 : Hauteur maximale

¹ La hauteur maximale des bâtiments A à F situés dans les aires d'implantation 1 à 6 est de 15 mètres au droit de la route de Saint-Julien et de 12 mètres au droit de la route de Bardonnex, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

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

³ Des petites émergences pour des installations techniques peuvent être admises pour autant que leur intégration soit soignée.

Article 7 : Toitures

¹ Les toitures doivent être végétalisées.

² Elles doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Article 8 : Accès aux immeubles

La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire mais doit toutefois être située côté cours.

Article 9 : Règles de distances et vues droites

¹ Aux points les plus critiques, une distance de 12 mètres au minimum doit séparer les bâtiments. Si au rez-de-chaussée cette distance ne peut pas être respectée, le plancher intérieur doit être situé à 1 mètre au moins au-dessus du niveau général du sol extérieur au sens de l'article 49, alinéa 3 LCI.

² Les bâtiments B, C, D, E et F doivent respecter les distances aux limites des parcelles au sud du PLQ, selon l'article 32 LCI.

4. ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 10 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 99, dont 3 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :

- a) 84 places pour les habitants des logements dont 1 PMR ;
- b) 8 places pour les visiteurs des logements dont 2 PMR ;
- c) 6 places de stationnement supplémentaire pour les habitants du 34 route de Bardonnex selon les conditions de la DD 110'821 ;
- d) 1 place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs du 34 route de Bardonnex selon les conditions de la DD 110'821.

Localisation des places de stationnement voitures

² Les places de stationnement voitures des habitants et des visiteurs se situent en souterrain.

Nombre de places de stationnement deux roues motorisées (2RM)

³ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 17.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁴ 17 places minimum de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain.

Nombre de places de stationnement vélos

⁵ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 317.

Localisation des places de stationnement vélos

⁶ 211 places minimum de stationnement vélos doivent être situées dans des locaux fermés dans les immeubles. Le reste des places doit être situé à l'extérieur dans des emplacements abrités et équipés contre le vol. La localisation des aires d'implantation des places de stationnement vélos peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.

Article 11 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain

¹ L'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.).

² L'accès piéton au parking souterrain pour les habitants des immeubles A et B ainsi que pour les habitants du 34 route de Bardonnex, doit se faire indépendamment des entrées des

immeubles C, D, E et F et être, intégré dans la mesure du possible au bâtiment C ou D de manière à éviter la création d'un édicule.

Article 12 : secteur d'accès au garage souterrain

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

Article 13 : 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.

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

5. ENVIRONNEMENT

Article 14 : Degrés 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 déclassé III (DS IIdIII) et II (DS II) 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.

² Des 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 situées au nord, est et ouest, coté route de St-Julien), selon les indications figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités afin de respecter les exigences des articles 24, alinéa 1 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; LPE) et 29 OPB, relatives au respect des valeurs de planification.

Article 15 : Déchets et substances dangereuses

¹ Le requérant doit utiliser des matériaux recyclés 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). Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments 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.

⁴ Conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997 (RSG K 1 70 ; LaLPE), une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses, à savoir l'amiante (pour les bâtiments construits avant 1991) et les PCB (pour les bâtiments construits entre 1955 et 1975), doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article 16 : Gestion et évacuation des eaux

¹ Le 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 (SDGEE) de juillet 2023 validé par l'OCEAU le 19 avril 2024.

² Le système d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté conformément à l'annexe 5 du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

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

⁴ Les eaux pluviales des toitures doivent être évacuées au niveau du terrain naturel, au pied des bâtiments.

⁵ Les eaux pluviales des espaces libres doivent s'écouler en surface dans les dispositifs et aménagements correspondants (noue, tranchée drainante, caniveaux, etc.).

Article 17 : Concept énergétique territorial

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2024-02 validé le 9 juillet 2024 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 18 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés au sein de l'aire d'implantation pour un point de récupération des déchets figurant sur le plan. Ces équipements doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments, en concertation avec les services communaux et sont à la charge des développeurs privés.

6. ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 19 : 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 20 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement

¹ Les 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.

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

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

7. FONCIER

Article 21 : Servitudes de passage public à pied

¹ Les cheminements piétons indiqués sur le plan d'aménagement doivent faire l'objet d'une servitude de passage public à pied et doivent être accessibles en tout temps au public.

² Les servitudes de passage public à pied doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune de Plan-les-Ouates au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

³ La réalisation et l'entretien de ces servitudes sont à la charge des propriétaires au prorata de leurs droits à bâtir. Des conventions spécifiques pourront régler l'entretien courant.

Article 22 : Servitude de passage privé en sous-sol

¹ Une servitude de passage privé en sous-sol pour véhicules motorisés, à charge de la parcelle N° 6859, doit être inscrite au registre foncier au profit des parcelles N°s 739, 2423, 2424, 4600, 7206, 7217, 7223 et 7224, au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

² L'aménagement et l'entretien de cette servitude de passage privé en sous-sol est à la charge des propriétaires.

Article 23 : Cession gratuite au domaine public cantonal

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

² La réalisation des aménagements sur les terrains objets de la cession gratuite au domaine public cantonal est à la charge du canton de Genève.

³ Les aménagements extérieurs, notamment ceux au droit de la cession gratuite au DP cantonal, devront faire l'objet d'un plan clair, entériné par l'OCT, qui définira de manière précise ce qui sera envisagé dès la première DD, et rester cohérent avec la mobilité douce.

