

GENEVE – SECTION PETIT-SACONNEX

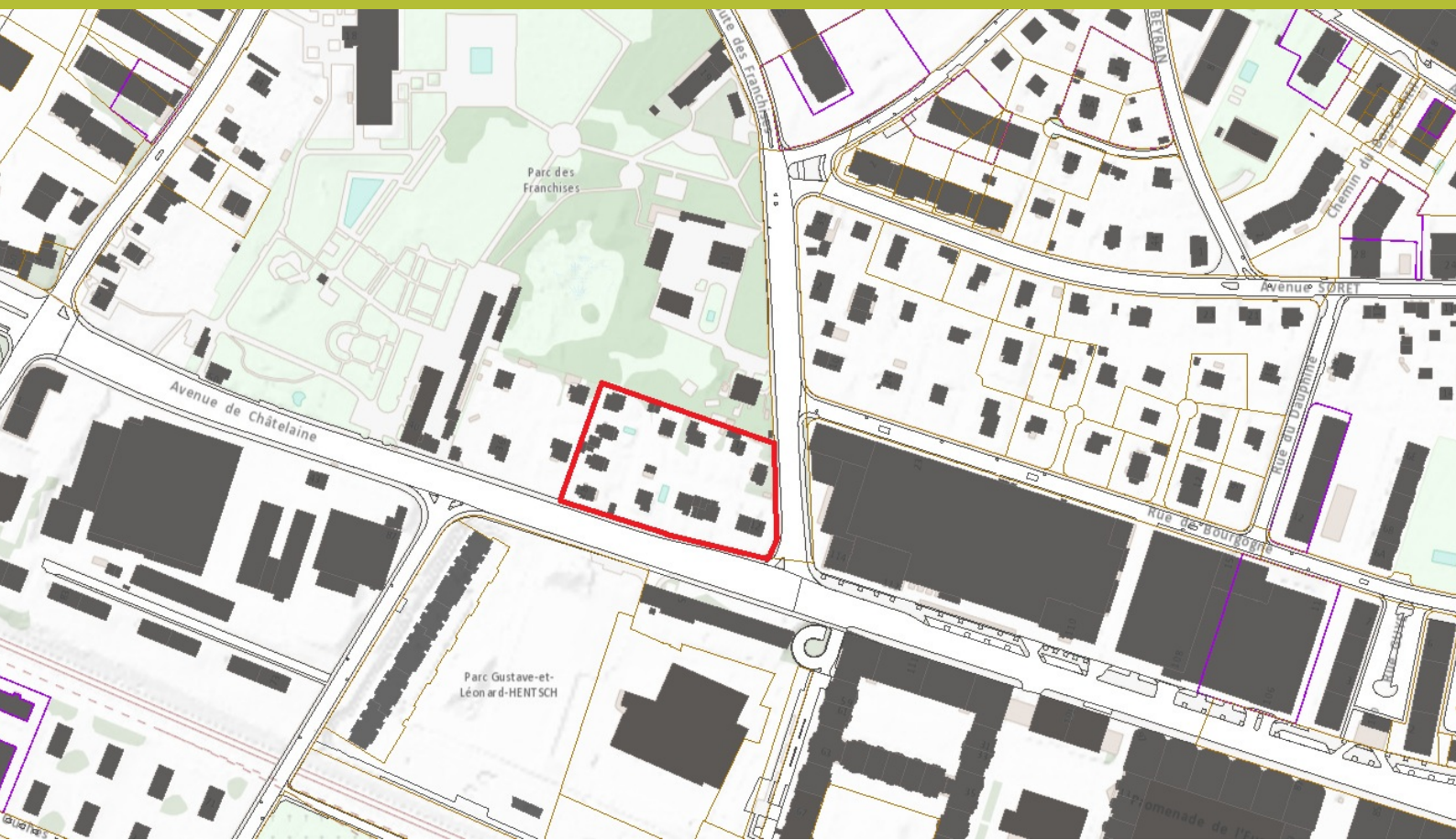
Octobre 2017

Règlement

Plan localisé de quartier n° 29'749

Avenue de Châtelaine – route des Franchises

Adopté par le Conseil d'Etat le 21 février 2018



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	2
Espaces extérieurs	2
Article 4: Etude d'ensemble	2
Article 5: Mise en œuvre des aménagements des espaces extérieurs	2
Article 6: Cheminements	3
Article 7: Végétations, arbres à planter	3
Bâti	3
Article 8: Aire d'implantation	3
Article 9: Hauteur maximum	4
Article 10: Accès aux immeubles	4
Article 11: Toitures	4
Article 12: Cohérence architecturale	4
Accès et stationnement	4
Article 13: Accès et secteur d'accès au garage souterrain	4
Article 14: Places de stationnement	5
Article 15: Accès véhicules d'intervention	5
Protection contre le bruit	6
Article 16: Degré de sensibilité au bruit	6
Article 17: Gestion des eaux	6
Article 18: Concept énergétique territorial	6
Article 19: Gestion des sols	7
Foncier	7
Article 20: Servitude de passage public	7
Article 21: Cession au domaine public communal	7

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° 29749-210 (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'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° 2010-06, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 10 décembre 2010, ainsi que de son avenant, N° 2016-11, validé le 10 novembre 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, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables.

Article 2: Mesures de l'utilisation du sol

- ¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.85 représentant un maximum de 15'500 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), dont:
 - 14'400 m² de SBP logements
 - 1'100 m² de SBP activités.
- ² L'indice de densité (ID) est de 2.32.

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

Tableau de répartition des droits à bâtir							Localisation des droits à bâtir en m2				
parcelle N°	surf. terrain	droits à bâtir	SBP dépendances	SPB totale	A1	A2	A3	B1	B2		
1551	543 m2	1'007 m2	107 m2	1'114 m2	1114						
1552	540 m2	1'002 m2	107 m2	1'109 m2	1109						
1553	540 m2	1'002 m2	107 m2	1'109 m2	1109						
1556	687 m2	1'275 m2	73 m2	1'348 m2		1348					
1561 dép.	356 m2	661 m2									
1562	899 m2	1'668 m2	73 m2	1'741 m2		1741					
1563	555 m2	1'030 m2	73 m2	1'103 m2			1103				
1564	639 m2	1'186 m2	73 m2	1'259 m2			1259				
3486	443 m2	822 m2	107 m2	929 m2	929						
3498	516 m2	957 m2	73 m2	1'031 m2			760		270		
3531	454 m2	842 m2	73 m2	916 m2			916				
3532	577 m2	1'071 m2	73 m2	1'144 m2		1144					
3534	896 m2	1'662 m2	73 m2	1'736 m2	739	767		230			
3541	479 m2	889 m2	73 m2	962 m2			962				
3557 dép.	230 m2	427 m2									
TOTAL	8354 m2	15'500 m2	1'087 m2	15'500	5000	5000	5000	230	270		

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. Cette étude doit être jointe aux dossiers de demande d'autorisation de construire.
- ² Cette étude servira de document de référence à la commune, au département en charge de l'aménagement ainsi qu'aux services concernés, lors de l'examen des requêtes définitives en autorisation de construire.
- ³ Le premier 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.
- ³ Le coût et l'entretien des plantations, ainsi que des aménagements extérieurs situés dans le nouveau quartier, sont à la charge des requérants. L'art. 7 al. 3 est réservé.

Article 6: Cheminements

- ¹ Les liaisons piétonnes et cyclables prévues par le plan, doivent être aménagées impérativement.
- ² Ces cheminements doivent être réalisés avec un matériau perméable.
- ³ Les passages sous les bâtiments bas ou entre ceux-ci doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres.
- ⁴ L'aménagement des espaces destinés à être cédés au domaine public communal doit être conçu et réalisé en coordination avec les autorités communales et cantonales.

Article 7: Végétation, arbres à planter

- ¹ Des arbres à grand développement (platanes) doivent être plantés dans le prolongement de ceux existants sur la rue de Lyon, depuis le carrefour des Charmilles.
- ² 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.
- ³ Les plantations sur l'avenue de Châtelaine sont à la charge des requérants et l'entretien incombera à la commune, s'agissant du domaine public communal.

Bâti

Article 8: Aire d'implantation

- ¹ L'aire d'implantation en forme de peigne comprend les bâtiments A1, A2 et A3, comportent chacun 5'000 m² de SBP, dont 4'800 m² destinés à du logement et 200 m² à des activités. Les activités sont situées aux rez et 1^{er} niveau donnant sur l'avenue. Ces bâtiments sont implantés perpendiculairement à l'avenue de Châtelaine.
- ² L'aire d'implantation comprend encore deux bâtiments, B1 et B2, destinés à des activités et qui doivent s'implanter parallèlement à l'avenue de Châtelaine. Ils comportent respectivement 230 et 270 m².
- ³ La sur-largeur de l'aire d'implantation côté route des Franchises permet de traiter l'angle entre l'avenue de Châtelaine et ladite route.
- ⁴ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseurs, escaliers, locaux de service, etc.).
- ⁵ Les distances et vues droites applicables à l'ensemble du périmètre doivent être respectées et doivent correspondre à la règle suivante: $\Delta \geq (H - 6 \text{ m}) \times 3/5 \geq 6 \text{ m}$, indiquée à l'article 29 alinéas 2 et 3 de la loi sur les constructions et installations diverses (RSG L 5 05 ; LCI), du 14 avril 1988.
- ⁶ La distance entre les bâtiments A1 et A2, et A2 et A3 doit être de 23 mètres au minimum.

Article 9: Hauteur maximum

- ¹ La hauteur maximum des bâtiments A1, A2 et A3 est de 22 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, sous les attiques, depuis le terrain naturel (TN).
- ² La hauteur maximum des bâtiments B1 et B2 est de 7 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le TN.
- ³ Les bâtiments A1, A2 et A3 doivent avoir un gabarit maximum de R+6+Attique. Les attiques doivent correspondre au 65% de la surface de la toiture.
- ⁴ Les bâtiments B1 et B2 doivent avoir un gabarit maximum de R+1.
- ⁵ Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.
- ⁶ La hauteur des rez-de-chaussée est de 4 m minimum

Article 10: Accès aux immeubles

- ¹ La localisation et le nombre des accès aux immeubles peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² Les rez-de-chaussée donnant sur l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises doivent être de plein pied.

Article 11: Toitures

- ¹ Les toits plats doivent être pour partie accessibles aux habitants et utilisables. Le solde doit être végétalisé.
- ² Le mélange grainier pour les toitures extensives doit être conforme aux "Recommandations relatives à la fourniture des mélanges grainiers Genève".

Article 12: Cohérence architecturale

Les futurs projets doivent présenter une cohérence paysagère et architecturale. L'autorité compétente peut refuser une autorisation de construire, lorsque la réalisation du projet concerné serait de nature à empêcher la réalisation d'un aménagement cohérent à l'échelle du PLQ.

Accès et stationnement

Article 13: Accès et secteur d'accès au garage souterrain

- ¹ Le secteur d'accès au garage souterrain correspond à son accès tel que fixé par le plan d'aménagement.
- ² L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (locaux techniques, caves, abris PC, etc.).
- ³ L'accès au garage souterrain doit se faire depuis la route des Franchises.

Article 14: Places de stationnement

a) Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement pour les voitures est de 75. Il se décompose comme suit:

- Logements: - 72 places pour les habitants
- 0 place pour les visiteurs
- Activités: - 0 place pour les employés
- 2 places pour les visiteurs
- 1 place pour les personnes à mobilité réduite

b) Localisation des places de stationnement voitures

² Toutes les places de stationnement voitures se situent dans le parking souterrain.

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

³ Le nombre total de places de stationnement pour les deux-roues motorisés est de 31. Il se décompose comme suit:

- Logements: 29 places
- Activités: 2 places

d) Localisation des places de stationnement 2RM

⁴ Toutes les places de stationnement 2RM se situent dans le parking souterrain.

e) Nombre de places de stationnement vélos

⁵ Le nombre total de places de stationnement pour les vélos est de 225. Il se décompose comme suit:

- Logements: 216 places
- Activités: 9 places

f) Localisation des places de stationnement vélos

⁶ Les 225 places de stationnement vélos sont situées, pour partie, dans les cours entre les bâtiments et le solde, dans les rez-de-chaussée, à proximité immédiate des allées d'immeubles.

⁷ Les places vélos doivent être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol.

⁸ Les places de stationnement pour voitures, deux-roues motorisés et vélos, doivent être aménagées simultanément à toute nouvelle construction.

Article 15: Accès des véhicules d'intervention

Les accès des véhicules d'intervention doivent se conformer 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 (RSG F 4 05.01 ; RPSSP), du 25 juillet 1990. Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

Protection contre le bruit

Article 16: 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), il est attribué les degrés de sensibilité (DS) II et III 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, afin de respecter les exigences des art. 31 et 32 OPB.
- ³ Des dispositions typologiques et architecturales sont nécessaires pour les pignons des bâtiments A1, A2 et A3 afin de répondre aux dépassements des valeurs limites d'immission correspondant au DS III de jour comme de nuit sur l'avenue de Châtelaine et uniquement de nuit sur la route des Franchises. Aucune chambre ou séjour ne peuvent être prévus directement sur l'avenue de Châtelaine.
- ⁴ Les appartements doivent être majoritairement traversants.
- ⁵ Un assentiment de l'autorité compétente peut être demandé si les mesures proposées au stade des autorisations de construire ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission selon l'art. 31 al.1 OPB
- ⁶ Une attention particulière devra être observée pour limiter les émissions de bruit provenant de la trémie d'accès au parking en sous-sol sur les bâtiments existants et projetés, en respect des valeurs de planification VP de l'annexe 6 de l'OPB. Des solutions constructives devront être proposées dans le cadre des autorisations de construire.

Article 17: Gestion des eaux

- ¹ Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être conçu en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement de l'avenue de Châtelaine.
- ² Le débit des eaux pluviales généré ne doit pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 45% (temps de retour de dimensionnement de 10 ans).
- ³ Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre.
- ⁴ Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Article 18: Concept énergétique territorial

- ¹ Le CET N° 2010-06 validé le 10 décembre 2010 et son avenant le CET N° 2016-11 validé le 10 novembre 2016 par l'office cantonal de l'énergie, orientent et organisent ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Ces CET doivent faire l'objet de mises à jour régulières en fonction de l'évolution des projets et des variantes d'approvisionnement énergétiques choisis.

- ² En regard de l'article 15 al. 2 de la loi sur l'énergie (RGS L 2 30; LEn), des réservations suffisantes doivent être prévues en toiture pour la valorisation de l'énergie solaire (sous l'art. 17 du CET).
- ³ Pour chaque projet, le requérant est tenu de faire un point de situation avec l'OCEN le plus tôt possible mais au plus tard au stade de la demande préalable (sous l'art. 17 du CET).

Article 19: Gestion des sols

Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation du PLQ doivent être réutilisés au maximum dans le périmètre dudit PLQ, dans les limites de l'article 9. Ceci signifie qu'il faut intégrer, dans le projet des bâtiments et d'aménagement des espaces extérieurs, la réutilisation sur place des matériaux d'excavation (remblayage des fouilles, aménagements paysagers et utilitaristes, etc.).

Si aucune valorisation sur place n'est réalisable, ou si cette option a été écartée, au cours de l'avancement des études, la raison doit être clairement expliquée et justifiée.

Foncier

Article 20: Servitude de passage public

- ¹ Les cheminements piétons et cyclables indiqués en plan sont obligatoires; ils 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.
- ² L'aménagement, l'entretien et le nettoyage de la servitude de passage public sont à la charge des propriétaires des parcelles grevées.

Article 21: Cession au domaine public communal

- ¹ L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal est une emprise maximale: l'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de requêtes en autorisation de construire.
- ² Les droits à bâtir des emprises des cessions au domaine public communal sont reportés dans l'aire d'implantation.

