

PLQ

n°29983 - 542

Grands Esserts

Secteur Maison de Vessy

Règlement

Adopté par le Conseil d'Etat le 27.04.2016

sommaire

1. Champ d'application	3
Article 1 champ d'application	3
2. Espace bâti	3
Article 2 destination	3
Article 3 mesure de l'utilisation du sol	3
Article 4 front d'implantation obligatoire	3
Article 5 hauteur des bâtiments et nombre de niveaux maximum	4
Article 6 rez et accessibilité	4
3. Espace non bâti	4
Article 7 engazonnement, plantations	4
4. Circulation et parkings	5
Article 8 liaisons de mobilité	5
Article 9 stationnement et accès véhicules	5
5. Environnement	6
Article 10 degré de sensibilité au bruit	6
Article 11 gestion des déchets	6
Article 12 gestion et évacuation des eaux	7

Règlement

PLQ N° 29 983 GRANDS ESSERTS

1. Champ d'application

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) et complète le plan localisé de quartier n°29983 - 542 (ci-après PLQ) qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.

2/ Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens de l'article 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) sont applicables.

2. Espace bâti

Article 2 destination

Les bâtiments à construire au sein de l'aire d'implantation sont destinés à du logement, à l'exception du rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur l'Esplanade Jean-Piaget qui est destiné majoritairement à des activités.

Article 3 mesure de l'utilisation du sol

1/ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.71 permettant 23'500 m² de surface brute de plancher (SBP) au maximum, dont :

- 23'000 m² de SBP logements ;
- 500 m² de SBP activités ;

2/ L'indice de densité (ID) est de 2.2.

3/ Le tableau de répartition des droits à bâtir est le suivant :

Parcelles	Surface	SBP future
3938 pour partie	8'596 m ²	14'700 m ²
5458 pour partie	5'146 m ²	8'800 m ²
4517 pour partie Chemin des Beaux-Champs)	1'610 m ²	0 m ²
	15'352 m ²	23'500 m ²

Article 4 front d'implantation obligatoire

A l'exception des toitures, des superstructures (y compris attiques) et des rez-de-chaussée, la façade située le long de l'Esplanade Jean-Piaget doit se situer sur le front d'implantation fixé par le plan. Aucune saillie n'est permise à l'extérieur du front d'implantation obligatoire fixé par le plan.

Article 5 hauteur des bâtiments et nombre de niveaux maximum

1/ La hauteur maximum des bâtiments est de 24 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture du dernier niveau, depuis le terrain naturel.

2/ Le nombre de niveaux maximum est de rez-de-chaussée + 6, y compris les superstructures habitables (attiques,...).

3/ Au moins 50 % des bâtiments ont des gabarits inférieurs à rez-de-chaussée + 6 niveaux.

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 (LCI) est réservé.

Article 6 rez et accessibilité

1/ La localisation des accès aux bâtiments pourra être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.

2/ Les accès aux surfaces d'activités donnant sur l'esplanade Jean-Piaget doivent se situer de plain-pied.

3/ Les accès des véhicules d'intervention 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 (RSG - F4 05.01 ; RPSSP). Lors de la demande définitive en autorisation de construire, chaque logement doit être accessible sans entrave aux sapeurs-pompiers.

3. Espace non bâti

Article 7 engazonnement, plantations

1/ A l'exception des accès aux bâtiments, les aménagements paysagers représentés en légende du plan par "engazonnement, plantations" doivent respecter les caractéristiques suivantes :

a/ la végétation doit être composée de haies, de pelouses, de jardins potagers ou d'arbres ;

b/ les espaces végétalisés ne doivent pas entraver les accès aux immeubles et les accès piétons ;

c/ les haies doivent être en majorité (> 50 %) composées d'espèces indigènes ;

d/ les haies doivent comporter au maximum 50% d'espèces persistantes lorsqu'elles sont continues ;

e/ les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

2/ les toitures doivent être végétalisées, y compris lorsqu'il y a des installations solaires, ou valorisés pour des usages domestiques (article 18 de la loi sur la protection de la nature et du paysage).

Règlement

PLQ N° 29 983 GRANDS ESSERTS

Chemin des Beaux-Champs

3/ Les arbres à planter le long du Chemin des Beaux-Champs doivent être plantés en double alignement de noyers hauts tiges.

La réalisation des futurs bâtiments prévus par le PLQ est subordonnée à la réalisation concomitante de ces plantations.

Secteur sur dalle

4/ Des arbres doivent être plantés au centre de l'îlot. Leur localisation pourra être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.

La dalle sur le parking souterrain doit être aménagée de façon à assurer la pérennité des plantations d'arbres projetées (fosses ou autre dispositif).

Secteur en pleine terre

5/ Des plates-bandes doivent être plantées au pied des bâtiments donnant sur la rue (Route de Vessy, Chemin des Grands Esserts, Chemin des Beaux-Champs) avec des plantations d'arbres de moyens développements serrés et des arbustes. Les aménagements retenus doivent être conformes à la directive visée à l'article 6 - 3/.

4. Circulation et parkings

Article 8 liaisons de mobilité

Des cheminements piétons, grevés de servitude de passage public à pied, permettant de traverser l'espace central de l'îlot doivent être créés.

Un minimum de quatre passages comprenant les cheminements susvisés, doivent être créés. Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- deux passages mineurs : hauteur minimum rez-de-chaussée et largeur minimum de 6 m ;
- deux passages majeurs : hauteur minimum rez-de-chaussée +1 niveau et largeur minimum de 12 m.

La localisation des passages et des cheminements pourra être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.

Article 9 stationnement et accès véhicules

1/ Stationnement des voitures

Nombres de places

- 230 places pour les habitants des logements ;
- 5 places pour les employés des activités ;
- 62 places publiques.

Localisation des places

- en souterrain pour les places de stationnements pour les habitants des logements et pour les employés des activités ;
- en surface pour les places publiques sur le Chemin des Beaux-Champs (50 places), la Route de Vessy (8 places) et le Chemin des Grands Esserts (4 places).

Règlement

PLQ N° 29 983 GRANDS ESSERTS

Les aires d'implantation des places extérieures correspondent aux emprises de ces éléments telles que fixées par le plan.

2/ Stationnement des deux roues motorisées (2RM)

Nombres de places

- 45 places pour les habitants des logements.

Localisation des places

- un minimum de 10 places est situé en souterrain. Le reste des places est situé en surface.

3/ Stationnement des vélos

Nombres de places

- 460 places pour les habitants des logements.

Localisation des places

- un minimum de 230 places est situé dans des locaux fermés donnant directement sur l'extérieur. Le reste des places est situé en surface.

4/ Accès aux places de parcage

Garage souterrain

L'accès à la rampe d'accès au garage souterrain doit se situer perpendiculairement au Chemin des Grands Esserts.

La rampe d'accès au garage souterrain doit se situer sous le bâtiment donnant sur le Chemin des Grands Esserts.

Places extérieures

Les secteurs d'accès aux places extérieures correspondent à leurs accès tel que fixé par le plan.

5. Environnement

Article 10 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), le degré de sensibilité II (DS II) est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

2/ En principe, aucun local à usage sensible au bruit au sens de l'article 2 alinéa 6 OPB ne doit donner sur une façade en dépassement des valeurs de planification (VP) du DS II, telle qu'indiquée sur le plan.

A défaut, des mesures d'aménagement ou de construction, permettant de respecter ces VP, doivent être prises (article 29 OPB).

Article 11 gestion des déchets

1/ Déchets ménagers

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, fixée par le plan. Cet équipement doit être réalisé parallèlement à la construction des bâtiments.

Règlement

PLQ N° 29 983 GRANDS ESSERTS

2/ Matériaux d'excavation

Un volume maximum de matériaux d'excavation devra être valorisé sur place.

Article 12 gestion et évacuation des eaux

1/ Equipements publics et privés

Les eaux usées et les eaux pluviales provenant de l'ensemble du périmètre du PLQ 29983-542 doivent être évacuées en système séparatif et raccordées aux équipements publics d'assainissement de la route de Vessy.

La réalisation des futurs bâtiments prévus par le PLQ est coordonnée :

- à la réhabilitation des équipements publics d'assainissement de la route de Vessy ;
- à la construction de l'ouvrage de décharge des eaux pluviales planifié dans le plan général d'évacuation des eaux de la commune de Veyrier.

2/ Mesures de gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des nouveaux aménagements et constructions du périmètre doivent être évacuées en respectant la contrainte de rejet de 20 l/s/ha pour un temps de retour de T = 10 ans.

Des mesures de rétention des eaux sur les toitures des futurs bâtiments sont exigées.

