

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30008

VEYRIER

GRANDS ESSERTS – SECTEUR FERME



RÈGLEMENT – SEPTEMBRE 2017

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 17 AVRIL 2019

TABLE DES MATIÈRES

Généralités	2
Article 1 : Champ d'application	2
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	2
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	2
Espaces extérieurs	3
Article 4 : Traitement des espaces extérieurs	3
Bâti	3
Article 5 : Aire d'implantation	3
Article 6 : Hauteur maximum	4
Article 7 : Accès aux immeubles.....	4
Accès et stationnement	4
Article 8 : Places de stationnement	4
Article 9 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain	5
Article 10 : Accès des véhicules d'intervention.....	5
Environnement et protection contre les accidents majeurs	5
Article 11 : Degré de sensibilité	5
Article 12 : Mesures de protection	5
Article 13 : Gestion des déchets	5
Article 14 : Gestion des eaux.....	5

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°30008 - 542 (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 font l'objet d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE) au sens de l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011 ; OEIE) et de l'article 4 du Règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 11 avril 2001 (RSG K 1 70.05 ; ROEIE). Ils sont accompagnés d'un concept énergétique territorial N°2014-19 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 15 décembre 2014 et de son avenant n°1 validé par l'OCEN le 20 janvier 2016.

3/ 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, 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 1.35 permettant 12'504 m² de surface brute de plancher (SBP) logements.

2/ L'indice de densité (ID) est de 1.5.

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

Parcelles	Surface	SBP future	A1	A2	A3
3938 pour partie	9'263 m ²	12'504 m ²	4'168 m ²	4'168 m ²	4'168 m ²
4'536	576 m ²	0 m ²			
4517 pour partie (Chemin des Beaux-Champs)	873 m ²	0 m ²			
TOTAL	10'712 m ²	12'504 m ²	4'168 m ²	4'168 m ²	4'168 m ²

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 : Traitement des espaces extérieurs

1/ Les aménagements paysagers représentés en légende du plan par "sol végétalisé" doivent respecter les caractéristiques suivantes :

a/ la végétation doit être composée majoritairement de prairie de nature extensive, plus particulièrement au nord des aires d'implantation A1 et A2 afin d'assurer une bonne transition paysagère et biologique avec l'environnement immédiat. La végétation peut également accueillir des arbres et/ou des arbustes ;

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

c/ 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.

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 futures constructions du périmètre du PLQ est subordonnée à la réalisation concomitante de ces plantations.

4/ Exceptés pour les véhicules agricoles, les véhicules de services et les transports collectifs, la circulation sur le chemin des Beaux-Champs et sur la parcelle n°4'536 est réservée à la mobilité douce (piétons, vélos).

Secteur sur dalle

5/ La dalle sur le garage souterrain doit être aménagée de façon à assurer la pérennité des plantations d'arbres projetées (fosses ou autres dispositifs).

Route de Vessy

6/ Des plates-bandes doivent être plantées le long de la Route de Vessy, avec des plantations d'arbres de moyens développements serrés et des arbustes.

B Â T I

Article 5 : Aire d'implantation

Les bâtiments à construire au sein des aires d'implantations A1, A2 et A3 sont destinés à du logement.

Les surfaces des aires d'implantation A1, A2, A3 constituent le double des surfaces des implantations projetées.

Article 6 : Hauteur maximum

1/ La hauteur maximum des bâtiments est de 23 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/ Des distances minimales de 15 m entre les bâtiments doivent être respectées.

Article 7 : Accès aux immeubles

La réalisation d'un cheminement piéton depuis la route de Vessy est obligatoire.

La localisation des accès aux immeubles et le tracé des cheminements piétons pourront être adaptés lors de la demande définitive en autorisation de construire.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 8 : Places de stationnement

1/ Stationnement des voitures

Nombres de places : 125 places pour les habitants des logements et 12 places publiques.

Localisation des places

- en souterrain pour les places de stationnement pour les habitants des logements ;
- en surface pour les places publiques sur le Chemin des Grands Esserts (4 places) et sur la route de Vessy (8 places).

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

2/ Stationnement des deux roues motorisées (2RM)

Nombres de places : 25 places pour les logements.

Localisation des places : un minimum de 15 places est situé en souterrain. Le reste des places est situé en surface. Leur localisation précise pourra être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.

3/ Stationnement des vélos

Nombres de places : 250 places pour les logements.

Localisation des places : un minimum de 125 places est situé dans des locaux fermés. Le reste des places est situé en surface dans des locaux couverts. Leur localisation précise sera déterminée lors de la demande définitive en autorisation de construire

Article 9 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

L'aire d'implantation des garages souterrains peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (garages, vélos, caves,...).

L'organisation des garages souterrains devra permettre de dégager au sein de l'aire l'implantation des garages souterrains un pourcentage de surface en pleine terre.

Article 10 : Accès des véhicules d'intervention

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 du 25 janvier 1990 (RSG - F4 05.01 ; RPSSP). Lors de la demande définitive en autorisation de construire, chaque logement doit être accessible sans entrave aux sapeurs-pompiers.

ENVIRONNEMENT ET PROTECTION CONTRE LES ACCIDENTS MAJEURS

Article 11 : Degré de sensibilité

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.

Article 12 : Mesures de protection

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

A défaut et plus particulièrement pour les façades nécessitant des mesures de protection, telle qu'indiquée sur le plan, des mesures d'aménagement typologiques ou de construction de type balcon et/ou loggia, permettant de respecter ces VP, doivent être prises (article 29 OPB).

Article 13 : Gestion des déchets

Matériaux d'excavation

Un volume maximum de matériaux d'excavation devra être valorisé sur place, dans les limites de l'article 6.

Article 14 : Gestion des eaux

1/ Equipements publics et privés

Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ

30008-542 sera exécuté en système séparatif et raccordé aux équipements publics d'assainissement de la route de Vessy.

La réalisation des futurs bâtiments prévus par le PLQ est à coordonner :

- avec la réhabilitation des équipements publics d'assainissement de la route de Vessy ;
- avec 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

Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre du PLQ. La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 20 l/s*ha pour un temps de retour de 10 ans.

Dans ce sens, un ouvrage de gestion des eaux à ciel ouvert doit être réalisé entre les aires d'implantation A1, A2 et la parcelle n°4536.

Les toitures des bâtiments situés dans les aires d'implantation A1, A2 et A3 sont conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Le débit maximal s'écoulant des toitures est de 20 l/s*ha pour un temps de retour de 10 ans.

