



PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30009

GENEVE – SECTION PETIT-SACONNEX
AVENUE GIUSEPPE-MOTTA
CHEMIN DU PRÉ-CARTELIER



RÈGLEMENT – JUILLET 2018

Adopté par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2018

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	1
Espaces extérieurs	2
Article 4: Mise en œuvre des aménagements extérieurs.....	2
Article 5: Cheminements piétons.....	2
Article 6: Percée visuelle.....	2
Bâti	3
Article 7: Aires d'implantation.....	3
Article 8: Hauteur maximum.....	3
Article 9: Front d'implantation.....	3
Article 10: Accès aux immeubles.....	3
Article 11: Critères architecturaux.....	4
Accès et stationnement.....	4
Article 12: Places de stationnement.....	4
Article 13: Aire d'implantation et accès au garage souterrain.....	5
Article 14: Voies de communication privées.....	5
Article 15: Accès véhicules d'intervention.....	5
Environnement.....	6
Article 16: Degré de sensibilité.....	6
Article 17: Déchets d'exploitation et de chantier.....	6
Article 18: Gestion et évacuation des eaux.....	6
Article 19: Concept énergétique.....	7
Article 20: Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets.....	7
Foncier.....	7
Article 21: Servitude de passage public.....	7
Article 22: Servitude de passage privé.....	7
Article 23: Cession au domaine public communal.....	8

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° 30'009 (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° 2016-07 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 5 août 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 1,89 représentant un maximum de 6'420 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) destinées à des logements pour 5'946 m² et à des activités pour 474 m².
- ² L'indice de densité (ID) est de 2,15.

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

Tableau de répartition des droits à bâtir			Localisation	
Parcelle N°	Surface (m ²)	Surface SBP (m ²)	Bâtiment A SBP (m ²)	Bâtiment B SBP (m ²)
3'201	2'294	4'341	3'791	550
1'822	1'099	2'079	0	2'079
Total (m²)	3'393	6'420	3'791	2'629

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: Mise en œuvre des aménagements extérieurs

- ¹ Les aménagements paysagers représentés sur le plan sont dessinés à titre indicatif et doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble qui doit être jointe au dépôt de la première demande définitive d'autorisation de construire. Les mesures de protection des arbres et les projets de plantations doivent être soumis à la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN) pour approbation.
- ² Les espaces extérieurs majoritairement végétaux doivent être composés majoritairement de prairie. Ils doivent permettre les accès aux immeubles et les accès piétons.
- ³ Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.
- ⁴ Les nouvelles plantations doivent:
 - a) privilégier les essences végétales indigènes,
 - b) être réalisées dès la construction des bâtiments prévus par le PLQ.
- ⁵ La localisation des arbres à planter en pleine terre peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ⁶ Les espaces communs sur dalle et en pleine terre doivent être traités uniformément même si les bâtiments sont réalisés par étape.

Article 5: Cheminements piétons

- ¹ La réalisation des cheminements piétons est obligatoire.
- ² La localisation des cheminements piétons peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.

Article 6: Percée visuelle

L'espace entre les aires d'implantation A et B doit être dégagé afin de permettre une percée visuelle.

Bâti

Article 7: Aires d'implantation

- ¹ Une première aire d'implantation comprend le bâtiment A destiné, au rez-de-chaussée, à des activités pour 474 m² et dans les étages à du logement pour 3'317 m².
- ² Une deuxième aire d'implantation comprend le bâtiment B destiné entièrement à du logement pour 2'629 m².
- ³ Les aires d'implantation comprennent l'ensemble des constructions, y compris les saillies. Des saillies ne peuvent être autorisées à l'extérieur des aires d'implantation que le long du chemin du Pré-Cartelier et pour autant que l'article 25 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978 (RSG L 5 05.01 ; RCI), soit respecté.

Article 8: Hauteur maximum

- ¹ La hauteur maximum du bâtiment A est de 26 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).
- ² La hauteur maximum du bâtiment B est de 20 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).
- ³ Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.
- ⁴ Les appartements au rez-de-chaussée prévus dans le bâtiment B donnant sur les espaces publics doivent être surélevés d'un mètre par rapport au niveau du terrain modifié.
- ⁵ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

Article 9: Front d'implantation

A l'exception des toitures et des rez-de-chaussée, la façade longeant l'avenue Giuseppe-Motta doit se situer sur le front d'implantation fixé par le plan.

Article 10: Accès aux immeubles

- ¹ La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² Les accès aux surfaces d'activités prévues dans le bâtiment A donnant sur l'avenue Giuseppe-Motta doivent se situer de plain-pied.
- ³ Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

Article 11: Critères architecturaux

- ¹ L'architecture des futurs immeubles doit viser à une intégration dans le quartier et à minimiser l'impact volumétrique de ces derniers.
- ² Les façades des immeubles doit avoir une cohérence et une unité architecturale.
- ³ Les futurs projets doivent présenter une cohérence paysagère et architecturale. A défaut, l'autorité compétente peut refuser une autorisation de construire.

Accès et stationnement

Article 12: Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

- ¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 33. Il se décompose comme suit:
 - 30 places pour les habitants des logements
 - 0 place pour les visiteurs des logements
 - 2 places pour les employés des activités
 - 0 place pour les visiteurs des activités
 - 1 place pour les personnes handicapées

Localisation des places de stationnement voitures

- ² Les places de stationnement voitures des habitants et des employés doivent se situer en souterrain.
- ³ Le nombre de places de stationnement voitures pour les logements d'utilité publique peut être réduit selon l'article 5, alinéa 2 RPSFP.

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

- ⁴ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 9.
Il se décompose comme suit :
 - 6 places pour les logements ;
 - 3 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement 2RM

- ⁵ 5 places de stationnement 2RM doivent se situer en souterrain et 4 places de stationnement 2RM doivent être localisées en surface, dans l'aire d'implantation prévue à cet effet.

Nombre de places de stationnement vélos

⁶ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 93. Il se décompose comme suit :

- 90 places pour les logements ;
- 3 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement vélos

⁷ 60 places maximum de stationnement vélos doivent être situées dans des locaux fermés au rez-de-chaussée des immeubles ou dans le parking souterrain. Le reste des places doit se situer à l'extérieur dans des emplacements abrités.

⁸ Les aires d'implantation de stationnement des vélos pour le bâtiment A doivent se situer dans l'espace extérieur majoritairement minéral et à proximité des accès à ce bâtiment. L'aire d'implantation de stationnement des vélos pour le bâtiment B doit se situer à proximité de l'accès à ce bâtiment.

Article 13: Aire d'implantation et accès au garage souterrain

¹ L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques etc.).

² Au sein de l'aire d'implantation du garage souterrain, la surface minimale de pleine terre doit être de 40%.

³ Les dalles de couverture végétalisées du garage souterrain doivent être revêtues d'une couche de terre végétale d'un mètre permettant l'engazonnement et la plantation d'arbustes.

⁴ La rampe d'accès au garage souterrain doit être en partie couverte et végétalisée.

Article 14: 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 15: Accès 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 F 4 05.01; RPSSP).

² Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

Environnement

Article 16: Degré de sensibilité

- 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 (DS) II et III doivent être attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.
- 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 le long de l'avenue Giuseppe-Motta), afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.

Article 17: Déchets d'exploitation et de chantier

- ¹ Un plan de gestion des déchets d'exploitation doit être établi pour les constructions à démolir et doit être présenté lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² 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.

Article 18: Gestion et évacuation des eaux

Mode de raccordement

- ¹ Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté en système séparatif et raccordé au collecteur EM OV 40/60 cm du système public d'assainissement des eaux du chemin du Pré-Cartelier dans l'attente de la mise en place des équipements séparatifs.

Mesure de gestion des eaux pluviales

- ² Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre.
- ³ Le débit des eaux pluviales généré ne doit pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 50 % (temps de retour de dimensionnement de 10 ans).
- ⁴ Les toitures des bâtiments situées dans le périmètre doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Article 19: Concept énergétique

- ¹ Un concept énergétique territorial N° CET 2016-07 établi par le bureau Perreten et Milleret et validé le 5 août 2016 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.
- ² En regard de l'article 15 al. 2 de la loi sur l'énergie (RGS L 2 30; LEn), des réservations doivent être prévues en toiture pour la valorisation de l'énergie solaire.

Article 20: Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

- ¹ Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés au sein de l'aire d'implantation fixée à cet effet par le plan.
- ² Les déchets issus des logements doivent être récoltés dans une installation enterrée permettant le tri sélectif. Cette installation doit être réalisée parallèlement à la construction des bâtiments. L'opportunité, le dimensionnement et la localisation de l'écopoint doivent être définis en concertation avec les services de la ville de Genève et doivent être déterminés au plus tard lors de la première demande définitive d'autorisation de construire.

Foncier

Article 21: Servitude de passage public

- ¹ Les cheminements piétons et cyclables indiqués sur le plan d'aménagement sont obligatoires. Ils doivent faire l'objet d'une servitude de passage public à pied et à vélos qui doit être inscrite au registre foncier préalablement à la délivrance des autorisations de construire.
- ² L'aménagement, l'entretien et le nettoyage de ces servitudes de passage public sont à la charge des propriétaires des parcelles grevées.
- ³ L'aménagement doit être réalisé en concertation avec les services de la Ville de Genève.

Article 22: Servitude de passage privé

Une servitude de passage privé en sous-sol pour véhicules motorisés grevant la parcelle N° 1822 au profit de la parcelle N° 1821 doit faire l'objet d'une inscription au registre foncier préalablement à la délivrance des autorisations de construire afin de permettre, à terme, l'extension du garage souterrain.

Article 23: Cession au domaine public communal

- ¹ L'emprise de la cession gratuite au domaine public communal est maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de requêtes en autorisation de construire.
- ² La cession doit être laissée libre de toutes constructions, en surface et en sous-sol.
- ³ L'aménagement des terrains qui doivent être cédés gratuitement au domaine public communal doit être conçu et réalisé en coordination avec les autorités communales et cantonales.

