

Bernex

Août 2017

Règlement

Plan localisé de quartier n° 30'010

Chambert-Lully

Adopté par le Conseil d'Etat le 28 février 2018



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Table des matières

1. Généralités.....	5
Article 1 : Champ d'application	5
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol	5
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	5
2. Espaces extérieurs.....	6
Article 4 : Etude d'ensemble.....	6
Article 5 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs.....	6
Article 6 : Aménagement du futur domaine public communal.....	6
Article 7 : Cheminement.....	6
Article 8 : Espace majoritairement minéral.....	6
Article 9 : Espace majoritairement végétal	7
Article 10 : Jardin privatif et plantage	7
Article 11 : Places de jeux.....	7
Article 12 : Végétation, arbre à planter	7
Article 13 : Arbre pouvant être abattu	7
Article 14 : Percée visuelle.....	7
3. Bâti	8
Article 15 : Aire d'implantation et destination	8
Article 16 : Hauteur maximum	8
Article 17 : Vues droites	9
Article 18 : Bande d'implantation.....	10
Article 19 : Accès aux immeubles.....	10
Article 20 : Toiture.....	10

4. Accès et stationnement	10
Article 21 : Places de stationnement:.....	10
Article 22 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain	11
Article 23 : Places de stationnement extérieures	11
Article 24 : Aire d'implantation du stationnement vélos	11
5. Environnement et protection contre les accidents majeurs	12
Article 25 : Gestion des déchets	12
Article 26 : Gestion et évacuation des eaux	12
Article 27 : Concept énergétique territorial	12
Article 28 : Gestion des matériaux d'excavation non pollués	13
6. Foncier	13
Article 29 : Servitude de passage public.....	13
Article 30 : Servitude à usage public	13
Article 31 : Cession gratuite au domaine public communal.....	13
7. Dispositions finales	14
Article 32 : Abrogation.....	14

1. Généralités

Article 1 : Champ d'application

¹ Le présent règlement vaut règlement de quartier. Il complète le plan localisé de quartier N° 30'010 (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 170.05 ; ROEIE). Ils 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° CET 2016-04, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 4 avril 2016, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.85, représentant un maximum de 19'751 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), dont environ :

- 18'668 m² de logement
- 606 m² d'activités
- 477 m² de surface existantes maintenues.

² L'indice de densité (ID) est de 1.04

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

Répartition des droits à bâtir						Localisation des droits à bâtir								
Parcelle n°	Surface cadastrée	Surface constructible	SBP future	SBP existante	SBP à réaliser	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E	Bât. H	Bât. F	Bât. G	Bât. I
4903	13171	13171	11195	477	10718	0	760	1521	3975	0	0	1932	2530	0
4904	10066	10066	8556	0	8556	2562	761	0	127	2087	2053	966	0	0
TOTAL	23237	23237	19751	477	19274	2562	1521	1521	4102	2087	2053	2898	2530	0

Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

2. Espaces extérieurs

Article 4 : Etude d'ensemble

¹ Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif et doivent faire l'objet d'une étude détaillée sur l'ensemble du périmètre préalablement aux requêtes en autorisation de construire, soumise à la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN) ainsi qu'aux services concernés.

² Cette étude sert de document de référence commun à la commune, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) ainsi qu'aux services concernés lors de l'examen des requêtes définitives en autorisation de construire.

³ Cette étude d'ensemble est établie par le premier requérant, à sa charge.

⁴ Des conventions spécifiques peuvent régler la réalisation et la gestion des espaces ouverts au public situés sur fonds privés.

Article 5 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs

¹ Les espaces extérieurs doivent être réalisés de façade à façade et respecter l'étude d'ensemble citée à l'article 4.

² Hormis la clôture / haie prévues par le PLQ, les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

³ Les aménagements extérieurs et les plantations sont à la charge des constructeurs.

Article 6 : Aménagement du futur domaine public communal

L'aménagement des espaces devant être cédés au domaine public communal doit être conçu et réalisé en coordination avec les autorités communales et cantonales.

Article 7 : Cheminement

Les cheminements piétons et cycles doivent être aménagés parallèlement à la réalisation du PLQ.

Article 8 : Espace majoritairement minéral

L'aménagement de l'espace majoritairement minéral prévu au centre du PLQ doit être réalisé comme un ensemble et de façade à façade et respecter l'étude d'ensemble citée à l'article 4.

Article 9 : Espace majoritairement végétal

Sous réserve des accès, les surfaces non bâties sont des espaces majoritairement végétal.

Article 10 : Jardin privatif et plantage

¹ Hors emprise de l'espace majoritairement minéral, des jardins privatifs en prolongement des logements situés au rez-de-chaussée peuvent être admis. Ils doivent être séparés par une haie vive, sans clôture. La profondeur maximale est de 4,00 m.

² Les plantages constituent des espaces collectifs, dont l'usage est principalement destiné aux habitants.

Article 11 : Places de jeux

Les places de jeux doivent être appropriées et suffisamment grandes pour l'ensemble des futurs habitants. Leur emplacement et leur nombre peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire.

Article 12 : Végétation, arbre à planter

¹ L'arborisation figurée en plan est impérative quant à son principe. Les essences sont fixées par les services concernés.

² L'arborisation nouvelle doit être réalisée au maximum une année après la construction.

Article 13 : Arbre pouvant être abattu

Les arbres pouvant être abattus en raison des nouvelles constructions doivent être compensés à l'intérieur du périmètre du PLQ.

Article 14 : Percée visuelle

¹ Dans l'aire d'implantation n° 2, une percée visuelle au minimum est obligatoire. Elle implique l'absence de construction sur une largeur minimale de 8 m sur toute la hauteur du front.

² Dans l'aire d'implantation n° 4, une percée visuelle au minimum est obligatoire.

3. Bâti

Article 15 : Aire d'implantation et destination

¹ Une première aire d'implantation comprend le bâtiment A destiné à du logement dans les étages pour 1'956 m² et à des activités au rez-de-chaussée pour 606 m² de SBP. La hauteur maximum des constructions est de 13 mètres.

² Une deuxième aire d'implantation comprend les bâtiments B et C destinés à du logement pour 3'042 m² de SBP. La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres.

³ Une troisième aire d'implantation comprend le bâtiment D destiné à du logement pour 4'102 m² de SBP. La hauteur maximale des constructions est de 13 mètres. Côté nord-est et sur une longueur minimum de 15 mètres, la hauteur maximum est de 10 mètres.

⁴ Une quatrième aire d'implantation comprend les bâtiments E et H destinés à du logement pour 4'140 m² de SBP. La hauteur maximum des constructions est de 13 mètres.

⁵ Une cinquième aire d'implantation comprend le bâtiment F destiné à du logement pour 2'898 m² de SBP. La hauteur maximum des constructions est de 13 mètres. Côté nord-est et sur une longueur minimum de 15 mètres, la hauteur maximum est de 10 mètres.

⁶ Une sixième aire d'implantation comprend le bâtiment G destiné à du logement pour 2'530 m² de SBP. La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres.

⁷ Une septième aire d'implantation comprend le bâtiment I destiné à un dépôt et / ou garage. La hauteur maximum des constructions est de 4.5 mètres.

⁸ A l'intérieur d'une même aire d'implantation, les constructions sont traitées comme une seule unité architecturale (structures, matériaux, couleurs).

Article 16 : Hauteur maximum

¹ À l'intérieur du périmètre du PLQ les gabarits de la zone 4A sont applicables. En limite du PLQ, les dispositions de la zone 4B sont applicables.

² Le bâtiment A a un gabarit maximum de R+2+A pour une hauteur maximum de 13 mètres mesurée à la corniche.

³ Le bâtiment B a un gabarit maximum de R+1+A pour une hauteur maximum de 10 mètres mesurée à la corniche.

⁴ Le bâtiment C a un gabarit maximum de R+1+A pour une hauteur maximum de 10 mètres mesurée à la corniche.

⁵ Le bâtiment D a un gabarit maximum de R+3 pour une hauteur maximum de 13 mètres mesurée à la corniche. Côté nord-est et sur une longueur minimum de 15 mètres, il a un gabarit maximum de R+1 pour une hauteur maximum de 10 mètres mesurée à la corniche.

⁶ Le bâtiment E a un gabarit maximum de R+2+A pour une hauteur maximum de 13 mètres mesurée à la corniche.

⁷ Le bâtiment F a un gabarit maximum de R+3 pour une hauteur maximum de 13 mètres mesurée à la corniche. Côté nord-est et sur une longueur minimum de 15 mètres, il a un gabarit maximum de R+1 pour une hauteur maximum de 10 mètres mesurée à la corniche.

⁸ Le bâtiment G a un gabarit maximum de R+1+A pour une hauteur maximum de 10 mètres mesurée à la corniche.

⁹ Le bâtiment H a un gabarit maximum de R+2+A pour une hauteur maximum de 13 mètres mesurée à la corniche.

¹⁰ Le bâtiment I a un gabarit maximum de Rez pour une hauteur maximum de 4.5 mètres mesurée à la corniche.

¹¹ Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, escalier, locaux de service, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales.

¹² Le sous-sol n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment auquel il se rapporte.

¹³ En cas de construction par étape de bâtiments en ordre contigu, les pignons doivent être aménagés de telle façon qu'aucune transformation ne soit nécessaire lors du prolongement ultérieur des bâtiments. Dans ce cas, la continuité architecturale doit être garantie (structures, matériaux, couleurs).

Article 17 : Vues droites

La façade pignon Sud-Ouest du bâtiment D, la façade pignon Nord-Ouest des bâtiments G et E ainsi que la façade Nord-Est du bâtiment H doivent être sans

jours.

Article 18 : Bande d'implantation

¹ A l'intérieur des bandes d'implantation, une variation de la géométrie des fronts est admise.

² Les façades des nouveaux bâtiments doivent se trouver dans les bandes d'implantation prévues à cet effet.

³ L'ordre contigu des rez-de-chaussée est obligatoire.

Article 19 : 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 bâtiments doivent être au même niveau que l'espace extérieur et les rez-de-chaussée.

Article 20 : Toiture

Les toitures plates doivent être végétalisées au moyens de mélanges grainiers GE et accessibles pour la plantation et l'entretien de la végétation.

4. Accès et stationnement

Article 21 : Places de stationnement:

a) Nombre et localisation des places de stationnement voitures :

¹ Le nombre total de places de stationnement des voitures est de 367. Il se décompose comme suit :

- 305 places pour les habitants des logements en sous-sol ;
- 24 places pour les visiteurs habitants en sous-sol;
- 10 places pour les employés des activités en sous-sol ;
- 9 places clients activité en surface;
- 1 place livraison en surface;
- 18 places publiques en surface, le long du ch. de la Léchaire, pour remplacer les 18 places prévues à supprimer le long du chemin de la Pesse.

b) Nombre et localisation des places de stationnement pour deux-roues motorisés :

² Le nombre total des places de stationnement des deux-roues motorisés est de 41 places. Il se décompose comme suit:

- 38 places pour les habitants en sous-sol;
- 3 places pour les activités en surface.

c) Nombre et localisation des places de stationnement pour vélos

³ Le nombre total des places de stationnement est de 283 places. Il se décompose comme suit:

- 280 places pour les habitants localisées pour la moitié au rez-de-chaussée des bâtiments ou à proximité immédiate des allées d'immeubles, l'autre moitié peut être localisée au sous-sol.
- 3 places pour les activités au rez-de-chaussée des bâtiments ou à proximité immédiate des allées d'immeubles

Article 22 : 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 (garages vélos, caves...).

² Les dalles de couverture végétalisées doivent être revêtues d'une couche de terre végétale suffisante permettant l'engazonnement.

³ L'accès au parking souterrain comprend un tronçon horizontal ou à faible pente (maximum 2%) de 5 m de longueur au minimum, avant la rampe.

⁴ L'accès au garage souterrain doit respecter l'étude d'ensemble citée à l'article 4.

Article 23 : Places de stationnement extérieures

Les places de stationnement extérieures doivent respecter l'étude d'ensemble citée à l'article 4.

Article 24 : Aire d'implantation du stationnement vélos

¹ La localisation et le dimensionnement peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire.

² Les places pour vélos doivent être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol.

5. Environnement et protection contre les accidents majeurs

Article 25 : Gestion des déchets

¹ 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.

² Ces équipements doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments. Leur emplacement doit être déterminé au plus tard lors de la première demande d'autorisation de construire.

Article 26 : Gestion et évacuation des eaux

¹ Le système de gestion et d'évacuation des eaux de l'ensemble des constructions du PLQ doit être conforme au schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux élaboré par le bureau d'ingénieur Roland Cottier, daté du 3 février 2015 et annexé au dossier du PLQ.

² Les toitures des bâtiments doivent être végétalisées et doivent être conçues afin de stocker les eaux pluviales, avec un débit de rejet maximal par bâtiment de 1 l/s.

Article 27 : Concept énergétique territorial

¹ Un concept énergétique territorial (CET 2016-04) validé le 4 avril 2016 par l'OCEN oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Le CET doit faire l'objet de mises à jour régulières, prenant en compte l'évolution des projets ainsi que les orientations énergétiques choisies.

² Le choix entre les différentes options d'alimentation en énergie pour le PLQ figurant dans le CET doit être arrêté par les requérants, au plus tard au stade des demandes en autorisation de construire. D'une manière générale, une alimentation centralisée pour l'ensemble du PLQ est recommandée.

Article 28 : Gestion des matériaux d'excavation non pollués

¹ Une gestion optimale des matériaux d'excavation non pollués doit être mise en place afin de limiter leur production et de valoriser au maximum ces matériaux dans le cadre du projet. Ceci signifie plus concrètement :

- Interpréter à l'aide d'un spécialiste, les données géologiques du secteur concerné par le projet pour connaître la nature et le potentiel de valorisation des matériaux d'excavation non pollués.
- Le projet objet des demandes en autorisation de construire doit être conçu de façon à réduire au maximum le volume d'excavation (notamment en présence de matériaux ayant une qualité géotechnique qui rend leur valorisation plus problématique).
- Dans toute la mesure du possible, les matériaux d'excavation doivent être réutilisés sur place (remblayage des fouilles, aménagements paysagers, buttes antibruit, etc.), lorsque cela est possible, envisager un remodelage du terrain naturel.

² Si aucune valorisation sur place n'est réalisable ou si cette option a été écartée au cours de l'avancement des études, les demandes en autorisation de construire doivent être accompagnées d'un rapport l'expliquant et le justifiant.

6. Foncier

Article 29 : Servitude de passage public

¹ Les cheminements piétons et cycles doivent faire l'objet d'une servitude de passage public à pieds et à vélos).

² La répartition des frais d'aménagement et d'entretien sera définie dans les actes de constitution de ces servitudes.

Article 30 : Servitude à usage public

L'espace majoritairement minéral doit être aménagée et faire l'objet d'une servitude à usage public.

Article 31 : Cession gratuite au domaine public communal

L'emprise des cessions représentées sur le plan est maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de requêtes en autorisation de

construire d'entente entre la commune et les propriétaires.

7. Dispositions finales

Article 32 : Abrogation

Ce plan abroge et remplace pour partie le règlement de construction du village de Lully adopté par le Conseil d'Etat le 26 janvier 1983 et le plan n° 27'425 qui lui est annexé.

