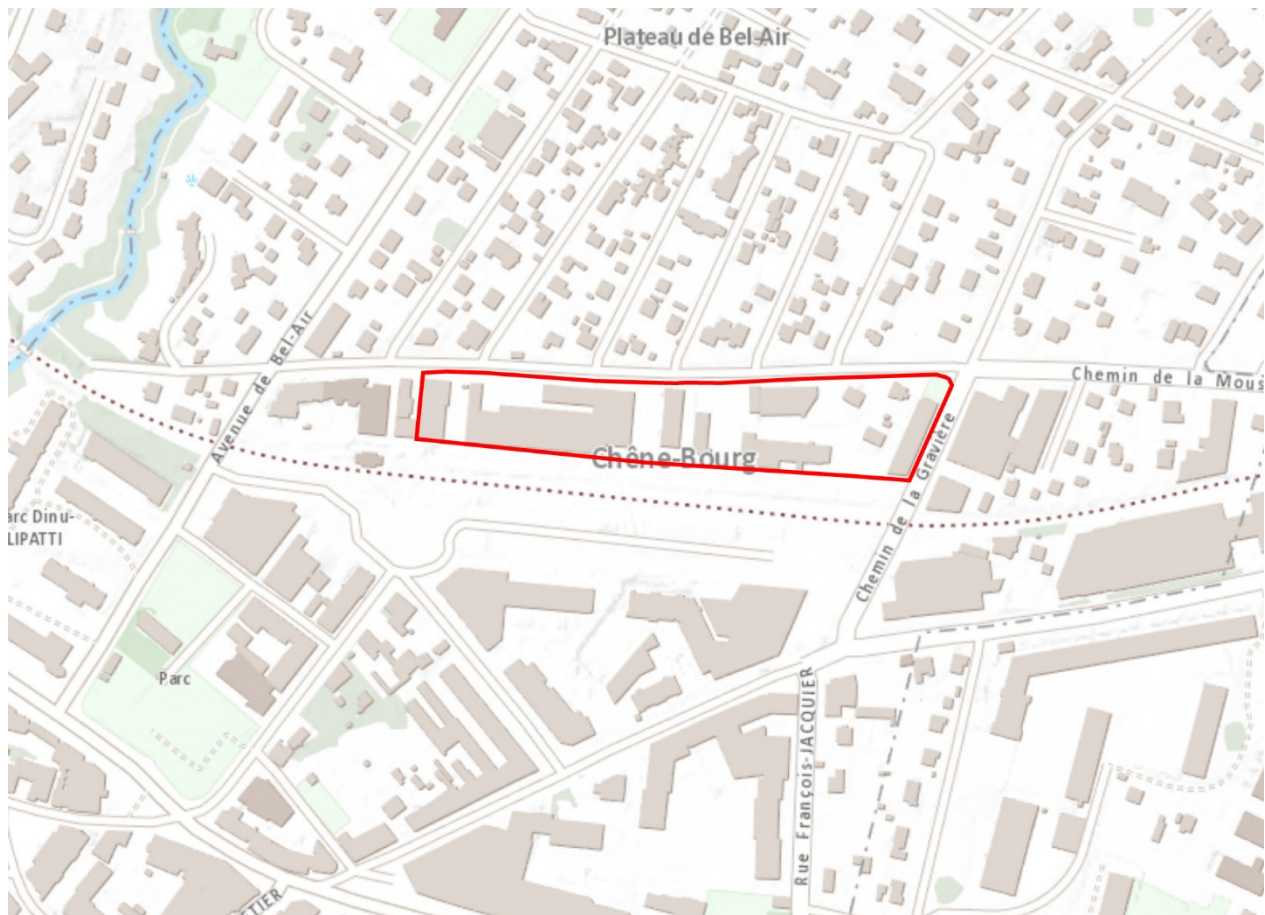


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30016 CHÊNE-BOURG CHEMIN DE LA MOUSSE



RÈGLEMENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 21 DÉCEMBRE 2022

NOVEMBRE 2022

TABLE DES MATIÈRES

Généralités	3
Article 1 : Champ d'application	3
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	3
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	4
Espaces libres	4
Article 4 : Mise en œuvre	4
Article 5 : Espace majoritairement minéral	5
Article 6 : Espace majoritairement végétal et espace majoritairement végétal sur dalle	5
Bâti	5
Article 7 : Destination des bâtiments	5
Article 8 : Hauteur maximum	6
Article 9 : Angle construit	7
Article 10 : Passage	7
Article 11: Superstructures	7
Article 12 : Toitures	7
Article 13 : Accès aux immeubles.....	7
Article 14 : Règles de distances et vues droites.....	8
Accès et stationnement	8
Article 15 : Places de stationnement	8
Article 16 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain.....	9
Article 17 : Accès des véhicules d'intervention.....	9
Environnement	9
Article 18 : Degrés de sensibilité au bruit	9
Article 19 : Notice d'impact sur l'environnement.....	9
Article 20 : Protection contre les accidents majeurs.....	10
Article 21 : Points de récupération des déchets	10
Article 22 : Déchets et substances dangereuses	10

Article 23 : Protection des sols	11
Article 24 : Gestion et évacuation des eaux	11
Article 25 : Concept énergétique	11
Éléments de base du programme d'équipement	12
Foncier.....	12
Article 28 : Servitudes à usage public.....	12

GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Champ d'application

¹Le 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 (PLQ) N° 30016, 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.

²Le plan et son règlement sont accompagnés d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE) au sens 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) et 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° 2020-01-V2 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 13 janvier 2021, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 07 juin 2022.

³Ce plan vaut plan d'alignement au sens de l'article 11 de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (RSG L 1.10 ; LRoutes).

⁴Pour 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

¹L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 2, représentant un maximum de 35'472 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), dont 1'792 m² de SBP existantes, à raison de :

- a) 29'470 m² de SBP logement ;
- b) 6'002 m² de SBP activités, dont 1'792 m² SBP existantes.

² L'indice de densité (ID) est de 2.7.

³200 m² de SBP supplémentaires d'activités communautaires contribuant à la vie de quartier (non lucratives ou à faible plus-value économique) peuvent être réalisées. Ces SBP ne seront pas valorisées dans la charge foncière définie par le plan financier de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

⁴En cas de non-réalisation des SBP supplémentaires visées à l'alinéa 3, l'article 3, alinéa 5 LGZD ne s'applique pas : aucune dérogation quant à la destination des 200 m² de SBP d'activités communautaires contribuant à la vie de quartier (non lucratives ou à faible plus-value économique) ne peut être autorisée.

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

¹ Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan, selon le tableau qui y figure.

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 LIBRES

Article 4 : Mise en œuvre

¹Sont considérés comme espaces libres les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.

²Les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts, places de jeux pour enfants et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif mais doivent être respectés dans leurs principes.

³Les espaces libres doivent faire l'objet d'un plan paysager qui doit être établi par les propriétaires des parcelles concernées et soumis à l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). Le plan paysager doit être joint au dossier lors du dépôt de chaque demande définitive en autorisation de construire.

⁴Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

⁵Une épaisseur de terre sur dalle de 1 mètre minimum doit être garantie, afin de rendre possible des plantations en cœur d'îlots.

⁶Les plantations doivent comporter une majorité d'espèces indigènes.

⁷Les cheminements mixtes (piétons et cycles) et les places de stationnement vélos extérieures doivent être réalisés avec un matériel semi-perméable.

⁸Au minimum 7 arbres de 1^{ère} grandeur et 10 arbres de 2^{ème} grandeur doivent être plantés le long du chemin de la Mousse et de la voie verte d'agglomération, tels que figurés sur le plan d'aménagement.

⁹L'éclairage doit respecter les recommandations de l'Office fédéral de l'environnement en la matière (Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses, OFEV 2005).

¹⁰Toutes les constructions ou installations doivent garantir le maintien ou la reconstitution à

l'identique du mur en gabions longeant la noue sise au sud hors périmètre du PLQ sur la parcelle n° 4610. Les frais de sa reconstitution sont à la charge des constructeurs privés.

¹Le financement des espaces libres est réglé par l'article 8 du règlement-type annexé au RGZD, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.04 ; RGZD2), à défaut d'un accord entre les différentes parties.

Article 5 : Espace majoritairement minéral

¹ Les espaces majoritairement minéraux doivent être réservés aux piétons et aux cycles, à l'exception des véhicules d'urgence, de livraison et de déménagement et des véhicules transportant des usagers en fauteuils roulants (UFR).

²Les espaces majoritairement minéraux doivent être accessibles au public et éclairés.

³Les espaces majoritairement minéraux situés sur de la pleine-terre doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi perméables et doivent permettre le passage des personnes en fauteuils roulants.

⁴L'aménagement et le traitement de l'espace majoritairement minéral situé entre la limite Ouest du périmètre et la façade du bâtiment A doivent être identiques à ceux du passage reliant l'esplanade des Trois-Chênes au chemin de la Mousse.

Article 6 : Espace majoritairement végétal et espace majoritairement végétal sur dalle

¹Les espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle entre les bâtiments A et B, B, B1 et C, D et E et E et F doivent être destinés aux habitants des immeubles adjacents. Ces espaces peuvent accueillir des plantations et/ou des places de jeux pour enfants.

² Aucun élément opaque ne doit subdiviser ces espaces.

³L'accès aux espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle depuis le chemin de la Mousse doit être marqué par un dispositif architectural garantissant des percées visuelles.

B Â T I

Article 7 : Destination des bâtiments

¹Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à des activités moyennement gênantes au rez-de-chaussée pour 360 m² de SBP, à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 3'324 m² de SBP.

²Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à du logement pour 4'250 m² de SBP.

³Aire d'implantation 3 : le bâtiment B1 situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement pour 1'800 m² de SBP.

⁴Aire d'implantation 4 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à des activités non gênantes au rez-de-chaussée pour 400 m² de SBP, à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 3'580 m² de SBP.

⁵Aire d'implantation 5 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à des activités non gênantes au rez-de-chaussée pour 300 m² de SBP, à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 3'886 m² de SBP.

⁶Aire d'implantation 6 : le bâtiment E situé au sein de l'aire d'implantation 6 est destiné à du logement pour 4'668 m² de SBP.

⁷Aire d'implantation 7 : le bâtiment F situé au sein de l'aire d'implantation 7 est destiné à des activités non gênantes au rez-de-chaussée pour 500 m² de SBP, à du logement au rez-de-chaussée et aux étages pour 4'540 m² de SBP.

⁸Aire d'implantation 8 : le bâtiment G situé au sein de l'aire d'implantation 8 est destiné à des activités moyennement gênantes au rez-de-chaussée pour 850 m² de SBP, à du logement dans les étages pour 3'422 m² de SBP et le cas échéant à des activités communautaires contribuant à la vie de quartier pour 200 m² au rez-de-chaussée.

⁹Aire d'implantation 9 : le bâtiment H situé au sein de l'aire d'implantation 9 est destiné à des activités moyennement gênantes pour 3'592 m² de SBP.

Article 8 : Hauteur maximum

¹Les hauteurs mentionnées ci-après sont mesurées au niveau supérieur de la dalle de couverture, y compris les superstructures habitables, depuis le terrain naturel (TN).

²La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 1 est de 23 mètres pour la partie R+5+S et de 17 mètres pour la partie R+4.

³La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 2 est de 22 mètres pour la partie R+5+S et de 16 mètres pour la partie R+4.

⁴La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 3 est de 16 mètres.

⁵La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 4 est de 23 mètres pour la partie R+5+S et de 17 mètres pour la partie R+4.

⁶La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 5 est de 23 mètres pour la partie R+5+S et de 17 mètres pour la partie R+4.

⁷La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 6 est de 22 mètres pour la partie R+5+S et de 16 mètres pour la partie R+4.

⁸La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 7 est de 23 mètres pour la partie R+5+S et de 17 mètres pour la partie R+4.

⁹La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 8 est de 23 mètres pour la

partie R+5+S et de 17 mètres pour la partie R+4.

¹⁰La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 9 est de 21 mètres.

¹¹Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

Article 9 : Angle construit

L'angle construit des bâtiments A, C, D, F et G doit être réalisé sur toute la hauteur du bâtiment.

Article 10 : Passage

¹Un passage doit être réalisé dans les bâtiments A, C, D, F et G afin de relier les espaces majoritairement minéraux et les espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle. Leur localisation peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire relatives aux bâtiments A, C, D, F et G.

²Les passages localisés dans les bâtiments A, C, D et F doivent avoir une largeur minimum de 4.5 mètres pour une hauteur libre d'un étage sur rez-de-chaussée.

³Le passage localisé dans le bâtiment G doit avoir une largeur minimum de 8 mètres pour une hauteur libre de deux étages sur rez-de-chaussée.

⁴Le passage doit être réservé prioritairement aux piétons et aux cycles. Les véhicules motorisés y sont interdits, à l'exception des véhicules de secours.

Article 11: Superstructures

¹Les superstructures doivent être dévolues au logement uniquement et leur SBP ne peut pas dépasser 65% de la surface d'un étage plein.

²L'implantation des superstructures doit respecter les règles de distances et vues droites, d'alignement et de hauteur de construction admises par les normes de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI) applicables à la 3^{ème} zone au même titre qu'un étage plein.

Article 12 : Toitures

¹Les toitures doivent être valorisées pour un usage domestique. Elles doivent être végétalisées majoritairement de façon extensive avec un mélange grainier genevois et permettre la rétention d'eau.

²Les toitures doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Article 13 : Accès aux immeubles

¹La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors des demandes définitives

en autorisation de construire.

²Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

Article 14 : Règles de distances et vues droites

¹Les règles de distances et vues droites applicables à l'ensemble du périmètre sont celles de la 3^{ème} zone (article 29, alinéas 2 et 3 LCI).

²Des balcons ouverts, des marquises, des corniches et d'autres dispositifs architecturaux répondant aux caractéristiques des saillies peuvent prendre place à l'extérieur des aires d'implantation.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 15 : Places de stationnement

a) Nombre de places de stationnement voitures

¹Le nombre total de places de stationnement voitures est de 247 dont 10 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :

- a) 207 places pour les habitants des logements ;
- b) 0 place pour les visiteurs des logements ;
- c) 22 places pour les employés des activités ;
- d) 14 places pour les clients des activités;
- e) 4 places existantes pour les employés des activités existantes.

b) Localisation des places de stationnement voitures

²Les places de stationnement voitures doivent se situer en souterrain.

³Les 4 places de stationnement voitures existantes et liées aux surfaces d'activités existantes sont localisées dans le rez-de-chaussée du bâtiment H.

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

⁴Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 30 pour les logements. Aucune place n'est prévue pour les activités.

d) Localisation des places de stationnement 2RM

⁵ Les places de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain.

e) Nombre de places de stationnement vélos

⁶Le nombre total de places de stationnement vélos est de 463. Il se décompose comme suit :

- a) 442 places pour les logements ;
- b) 21 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement vélos

⁷155 places minimum de stationnement vélos pour les logements doivent être situées dans des locaux fermés dans les immeubles. Le reste des places doit être situé à l'extérieur dans des emplacements abrités et équipés contre le vol.

Article 16 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain

¹L'aire d'implantation des constructions en sous-sol comprenant notamment le garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, locaux techniques, etc...).

²Une seule rampe d'accès doit être réalisée pour tout le périmètre du PLQ. Elle doit être localisée dans l'un des deux secteurs d'accès figurant sur le plan.

³En cas de réalisation du projet par étapes, des rampes provisoires pour l'accès au garage souterrain peuvent être prévues hors des secteurs d'accès au garage souterrain prévus par le PLQ. Ces rampes provisoires doivent être démolies au plus tard à la réalisation de la rampe définitive. Les frais de leur construction et de leur démolition sont à la charge de leurs constructeurs respectifs.

Article 17 : Accès des 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 F4 05.01; RPSSP).

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

ENVIRONNEMENT

Article 18 : Degrés 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), les degrés de sensibilité II (DS II) et III (DS III), sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.

²Des 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 donnant directement sur le chemin de la Mousse des bâtiment C, D, F et G), afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32, alinéa 1 et 3 OPB.

Article 19 : Notice d'impact sur l'environnement

Les autorisations définitives de construire issues du PLQ doivent respecter les prescriptions

du chapitre 5 (pages 67 à 72) de la notice d'impact sur l'environnement, du 07 juin 2022, relatif aux étapes ultérieures de la phase des autorisations de construire. Les coûts d'étude et de réalisation des mesures nécessaires sont à la charge des constructeurs, en principe au prorata des surfaces brutes de plancher créées.

Article 20 : Protection contre les accidents majeurs

¹Aucun établissement sensible du point de vue de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012; OPAM), c'est-à-dire accueillant des personnes difficiles à évacuer (par exemple établissement médico-social ou pour personnes en situation de handicap, clinique, jardin d'enfant ou crèche, école) ne peut être implanté dans les aires d'implantation 8 et 9 sises entièrement dans le périmètre de consultation OPAM du chemin de la Gravière.

²Le cas échéant, en cas d'intérêt public prépondérant, un projet dérogeant à l'alinéa 1 devra faire l'objet d'un examen détaillé avec le service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA) quant à sa faisabilité, si nécessaire, d'une pesée des intérêts en aménagement du territoire.

Article 21 : Points de récupération des déchets

¹ Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés, à la charge des constructeurs, au sein du périmètre du PLQ. Leur emplacement définitif doit faire l'objet d'une analyse précise et doit être validé par la commune et l'office cantonal des transports, et doit prendre en compte l'accessibilité et les manœuvres nécessaires au véhicule de relevage pour accéder aux points de collecte.

² Ces équipements doivent être définis dans le plan paysager visé à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement et doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments et en concertation avec les services communaux.

³ Les différentes fractions valorisables doivent être définies en accord avec le mode et le règlement de gestion des déchets de la commune de Chêne-Bourg.

Article 22 : Déchets et substances dangereuses

¹ Un plan de gestion des déchets de chantier doit être établi et présenté lors de chaque demande en autorisation de construire.

² Une valorisation in situ des déchets minéraux recyclables issus des démolitions doit être prévue.

³ Les projets déposés en autorisation de construire doivent être conçus avec l'objectif de réduire au maximum la production des matériaux d'excavation.

⁴ 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).

⁵ Conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997 (RSG K 1 70 ; LaLPE), une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses, à savoir l'amiante (pour les bâtiments construits avant 1991) et les PCB (pour les bâtiments construits entre 1955 et 1975), doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article 23 : Protection des sols

¹Les surfaces de sols des espaces majoritairement végétaux sur dalle doivent être constituées d'une couche de terre végétale (horizon A) d'une épaisseur minimum de 30 cm s'inscrivant dans l'épaisseur totale minimum fixée à l'article 4, alinéa 5.

²Les surfaces de sols des espaces majoritairement végétaux hors dalle doivent être constituées de sols naturels à deux couches (horizon A et B), comprenant un minimum de 70 cm d'épaisseur après tassement naturel, dont 20 cm de terre végétale (horizon A) et 40 cm de sous-couche arable (horizon B).

Article 24 : Gestion et évacuation des eaux

¹Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, élaboré par le bureau CSD ingénieurs et daté du 07 juin 2022.

²Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté en système séparatif et raccordé au système de collecteur public du chemin de la Mousse et de l'esplanade des Trois-Chêne.

³Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 10 l/s/ha pour un temps de retour considéré de T=20 ans.

⁴Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

⁵L'évacuation des eaux pluviales des espaces libres et des toitures en direction de l'esplanade des Trois-Chêne, doit être conçue pour s'écouler en surface. L'altimétrie de référence pour la connexion sur la noue paysagère située au sud du PLQ est de 421.48 m (au point haut) de la noue.

Article 25 : Concept énergétique

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2020-01_V2 validé le 13 janvier 2021 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.

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 26 : 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 27 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement

¹Les conduites d'eau et d'énergie et les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, au sens de l'article 3 alinéa 3 lettre c LGZD, figurant sur le plan d'équipement sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.

²Ils sont représentés de façon schématique et sont susceptibles de subir des modifications, suppressions ou déplacements.

³Le propriétaire du bâtiment à raccorder est tenu de se renseigner sur leur position et état précis avant toute ouverture de fouille.

FONCIER

Article 28 : Servitudes à usage public

¹Une partie des parcelles n^{os} 3124, 4368, 3429, 3238, 3301, 4610 et 3906 doit faire l'objet de servitudes à usage public au profit de la commune de Chêne-Bourg.

² L'emprise de ces servitudes à usage public est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des demandes définitives en autorisation de construire.

³ Ces servitudes doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt des demandes définitives en autorisation de construire relatives aux parcelles concernées.

⁴Sauf convention particulière, la réalisation et l'entretien des servitudes à usage public sont à la charge de la commune.

