

COMMUNE DE THÔNEX

Juillet 2016

Règlement

Plan localisé de quartier N°30019

Chemin Clair-Val

et

angle avenue de Thônex – avenue Adrien-Jeandin

Adopté par le Conseil d'Etat le : 08.03.2017

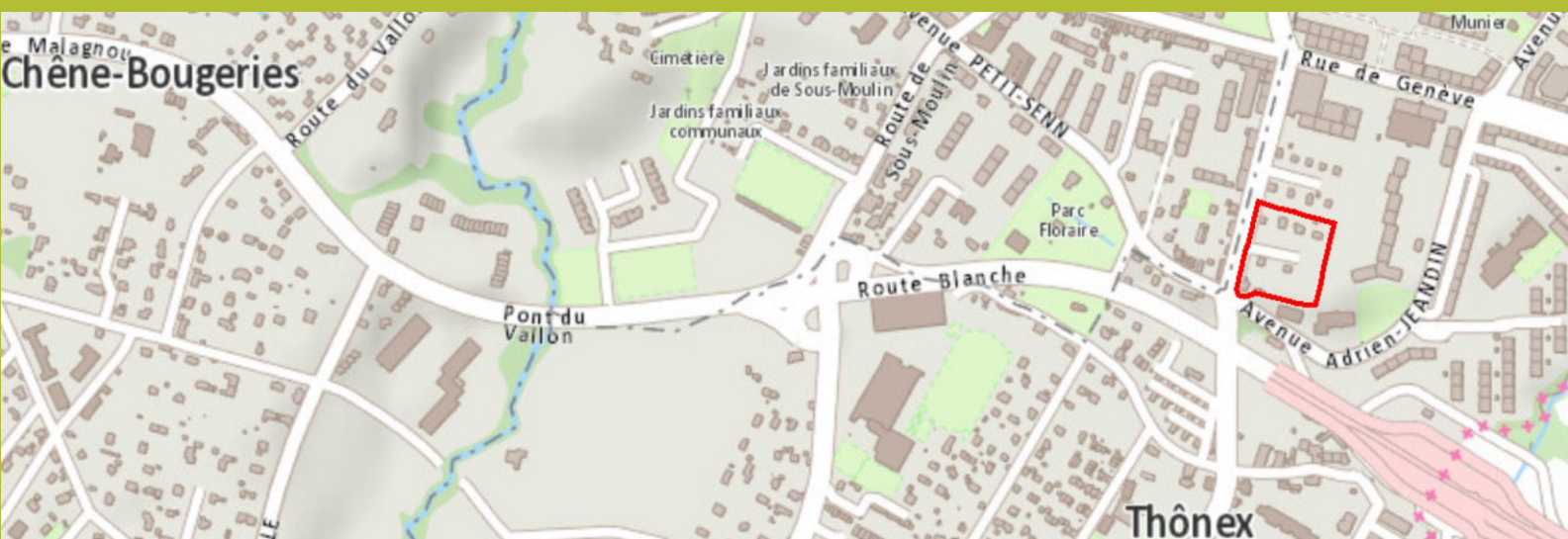


Table des matières

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	6
Espaces extérieurs	6
Article 4 : Engazonnements, plantations	6
Bâti	7
Article 5 : Aires d'implantation et destination	7
Article 6 : Hauteur maximum	8
Article 7 : Distances et vues droites	8
Article 8 : Accès aux immeubles	9
Accès et stationnement	9
Article 9 : Liaisons piétonnes	9
Article 10 : Places de stationnement	9
Article 11 : Aires d'implantation et accès au garage souterrain	10
Article 12 : Aires d'implantation et accès aux places extérieurs	10
Environnement et protection contre les accidents majeurs	10
Article 13 : Degré de sensibilité au bruit	10
Article 14 : Gestion des déchets	11
Article 15 : Gestion et évacuation des eaux	11
Article 16 : Concept énergétique	11

Foncier **12**

Article 17 : Servitudes12

Dispositions finales **12**

Article 18 : Plan d'alignement12

Article 19 : Abrogation12

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 (PLQ) N° 30019, 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° 2016-02, validé le 24 mars 2016 par l'office cantonal de l'énergie (OCEN), ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

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 1,55 représentant un maximum de 19'696 m² de surface brute de plancher (SBP), dont :

- 17'081 m² de SBP de logements.
- 1'770 m² de SBP d'activités sociales (fondation Astural).
- 845 m² de SBP d'activités.

² L'indice de densité (ID) est de 1,9.

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

RÉPARTITION DES DROITS À BÂTIR			LOCALISATION DES DROITS À BÂTIR			
Parcelles n°	Surface	SBP future	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D
3346	1'591 m ²	2'466 m ²		1'173 m ²	1'293 m ²	
3347	536 m ²	831 m ²			831 m ²	
3401	1'642 m ²	2'545 m ²	1'815 m ²	730 m ²		
3409	1'876 m ²	2'908 m ²				2'908 m ²
3410	1'861 m ²	2'885 m ²	2'885 m ²			
3412	1'421 m ²	2'203 m ²		2'203 m ²		
3413	1'448 m ²	2'244 m ²		2'244 m ²		
3891	1'190 m ²	1'844 m ²			1'596 m ²	248 m ²
3890	1'142 m ²	1'770 m ²				1'770 m ²
TOTAL	12'707 m²	19'696 m²	4'700 m²	6'350 m²	3'720 m²	4'926 m²

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 : Engazonnements, plantations

¹ Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif et doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble validée par la Direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN) lors de la dépose des requêtes en autorisation de construire.

² À l'exception des accès aux bâtiments, les aménagements paysagers doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- a) la végétation doit être composée de pelouses, de massifs arbustifs, d'arbres et éventuellement de noues paysagères ;
- b) les espaces végétalisés ne doivent pas entraver les accès aux immeubles et les accès piétons ;
- c) les massifs arbustifs doivent être en majorité (> 50 %) composés d'espèces indigènes ;
- d) les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

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

⁴ Les toitures doivent être végétalisées, y compris en présence d'installations de captage solaire.

⁵ Les arbres situés le long de l'avenue de Thônex doivent être plantés pour former un alignement de hautes tiges.

⁶ Des arbres de hautes tiges doivent être plantés dans l'espace central du périmètre. Leur localisation peut être adaptée lors des requêtes en autorisation de construire et soumise à la DGAN pour approbation.

⁷ La dalle sur le parking souterrain doit être aménagée de façon à assurer la pérennité des plantations projetées. Les aménagements retenus doivent être conformes à la directive visée à l'article 8, alinéa 2 du présent règlement.

⁸ La dalle sur le parking souterrain au sud des parcelles (liaison du parking au sud des bâtiments A et D) doit être aménagée de façon à assurer la plantation d'arbres de hautes tiges (fosses ou autres dispositifs).

⁹ Une plantation dense d'arbres et d'arbustes prend place au sud des parcelles afin de délimiter clairement la limite avec l'avenue Adrien-Jeandin et renforcer les qualités environnementales du parc.

Bâti

Article 5 : Aires d'implantation et destination

¹ Une première aire d'implantation comprend le bâtiment A, de 4'700 m².

² Une seconde aire d'implantation comprend le bâtiment B, de 6'350 m²,

³ Une troisième aire d'implantation comprend le bâtiment C, de 3'720 m².

⁴ Une quatrième aire d'implantation comprend le bâtiment D, de 4'926 m².

⁵ Les bâtiments prévus dans les aires d'implantation sont destinés essentiellement à du logement, à l'exception :

a) Du rez-de-chaussée du bâtiment B, de 845 m², destiné aux activités ;

b) Du rez-de-chaussée inférieur du bâtiment C, de 365 m², destiné aux activités de service nécessaire au fonctionnement de l'immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) ;

c) D'une partie du bâtiment D, de 1770 m², destinée aux activités de la fondation Astural.

Article 6 : Hauteur maximum

¹ L'altitude maximum de tous les bâtiments est de 438.15 m/mer, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture du dernier niveau.

² Les bâtiments A et B ont un gabarit maximum de R + 5, pour une hauteur maximum de 18.15 m. Les bâtiments C et D ont un gabarit maximum de R inf + R sup + 5, pour une hauteur maximum de 20.75 m.

³ L'implantation sud du bâtiment D ainsi que ouest des bâtiments B, C et D doit respecter les règles de distances aux limites indiquées dans la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L5.05 ; LCI).

⁴ Les logements sont, en principe, surélevés au minimum d'un mètre par rapport au niveau des terrains adjacents.

Article 7 : Distances et vues droites

¹ Les règles de distances et vues droites applicables à l'ensemble du périmètre doivent être respectées et correspondent à la règle suivante: $D \geq (H-6m) \times 3/5 \geq 6m$ indiquée à l'article 29, alinéas 2 et 3 LCI.

² Les bâtiments A et C comportent une façade Nord sans jours (jours fixes translucides admis). Leur distance avec le bâtiment B est supérieure ou égale à 11 mètres.

³ Le bâtiment C comporte une façade Sud sans jours (jours fixes translucides admis). Sa distance avec le bâtiment D est supérieure ou égale à 11 mètres.

⁴ Le bâtiment D comporte une façade Est sans jours (jours fixes translucides admis). Sa distance avec le bâtiment A est supérieur ou égale à 11 mètres.

Article 8 : Accès aux immeubles

¹ La localisation des accès aux bâtiments peut être adaptée lors des requêtes en autorisation de construire.

² 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). Lors des requêtes en autorisation de construire, chaque logement doit être accessible sans entrave aux sapeurs-pompiers.

³ Un passage doit être aménagé sous le bâtiment B, d'une largeur minimum de 5 mètres et maximum de 13 mètres.

Accès et stationnement

Article 9 : Liaisons piétonnes

¹ La localisation des cheminements piétons peut être adaptée lors des requêtes en autorisation de construire.

² L'accès aux immeubles depuis l'avenue de Thônex est facilité par la création de cheminements piétons multiples.

Article 10 : Places de stationnement

a) *Nombre de places de stationnement voitures :*

¹ Le nombre total de places de stationnement des voitures est de 161. Il se décompose comme suit :

- 138 places pour les habitants des logements ;
- 8 places pour les employés des activités ;
- 9 places visiteurs pour les logements;
- 6 places clients pour les activités;

b) *Localisation des places de stationnement voitures :*

² Les places destinées aux habitants des logements et aux employés des activités sont situées en souterrain.

³ Les places destinées aux visiteurs des habitants et aux clients des activités sont situées en surface, comme suit :

- 10 places au Nord-Est du bâtiment B (sur le futur chemin à dénommer)
- 1 place au Sud-Ouest du bâtiment C (à proximité du IEPA)
- 3 places au Sud-Ouest du bâtiment D (à proximité de l'activité de la fondation Astural)

c) *Nombre de place de stationnement deux roues motorisées (2RM)*

⁴ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 28. Il se décompose comme suit :

- 17 places pour les habitants des logements.
- 11 places pour les employés des activités.

d) *Localisation des places de stationnement 2RM*

⁵ Un minimum de 13 places est situé en souterrain et le solde des places se trouve en surface.

e) Nombre de places de stationnement vélos

⁶ Le nombre total de places de stationnement des vélos est de 268. Il se décompose comme suit :

- 257 places vélos pour les habitants des logements.
- 11 places vélos pour les activités.

f) Localisation des places de stationnement vélos

⁷ Un minimum de 80 places vélos est situé dans des locaux fermés en surface et le solde des places se trouve en sous-sol.

Article 11 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

¹ La rampe d'accès au garage souterrain doit se situer perpendiculairement à l'avenue de Thônex, à l'angle Nord-Ouest du périmètre du PLQ. Cette rampe est mutualisée avec le PLQ N° 29829 « Miribel » adopté par le Conseil d'Etat le 29 août 2012.

² L'aire d'implantation du garage souterrain ainsi que ses projections en surface peuvent également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.)

³ L'aire d'implantation du garage souterrain correspond aux emprises de cet élément telles que fixées par le plan.

Article 12 : Aire d'implantation et accès aux places extérieures

¹ L'aire d'implantation des places extérieures ainsi que les secteurs d'accès à celles-ci correspondent aux emprises de ces éléments telles que fixés par le plan.

² Les aires d'implantation des places extérieures peuvent également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, installations techniques, etc.)

Environnement et protection contre les accidents majeurs

Article 13 : 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 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 Ouest des bâtiments B, C et D et sud des bâtiments A et D), afin de respecter les exigences des articles 31 et 32 OPB.

Article 14 : Gestion des déchets

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. Ces équipements doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments.

Article 15 : Gestion et évacuation des eaux

a) Outil de planification

¹ Le 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 « PLQ 30019 Clair-Val Parc - Gestion et évacuation des eaux », élaboré par le bureau CSD Ingénieurs SA, daté du 25 novembre 2015 et annexé au dossier du PLQ.

b) Mode de raccordement aux équipements publics

² Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ sera exécuté en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement de l'avenue de Thônex et de l'avenue Adrien-Jeandin.

c) Mesures de gestion des eaux pluviales

³ Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 5 l/s*ha pour un temps de retour considéré de T = 5 ans. Les toitures des bâtiments A, B, C et D doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Article 16 : Concept énergétique

¹ Un concept énergétique territorial (CET N° 2016-02) validé par l'OCEN le 24 mars 2016 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 Les bâtiments doivent répondre au standard HPE.

³ L'approvisionnement centralisé des bâtiments du PLQ doit garantir la compatibilité de celui-ci avec les projets de réseaux thermiques qui pourraient se concrétiser dans le périmètre élargi.

Foncier

Article 17 : Servitudes

Une servitude d'usage de la rampe d'accès au parking, ainsi qu'une servitude de passage en souterrain, grevant les parcelles comprises dans le périmètre du PLQ, au profit des parcelles n° 3095, 3097, 3298 et 3299 doit être constituée au plus tard lors de l'autorisation portant sur le bâtiment B. Celles-ci permettront la réalisation ultérieure d'un tunnel de liaison pour un futur parking ainsi que son accès au PLQ N° 29829 « Miribel » voisin.

Dispositions finales

Article 18 : Plan d'alignement

Ce 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).

Article 19 : Abrogation

¹ Ce plan abroge et remplace le PLQ N° 29684 adopté par le Conseil d'État le 26 août 2009.

² Ce plan modifie et abroge pour partie le PLQ N° 29829 adopté par le Conseil d'État le 29 août 2012.

