

# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30020

COMMUNE DE BERNEX  
SAINT - MATHIEU



RÈGLEMENT – JUILLET 2018

Adopté par le Conseil d'Etat le 27 février 2019



# 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.	2
Espaces extérieurs	2
Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs	2
Bâti	3
Article 5 : Destination des bâtiments compris dans les Aires d'implantation	3
Article 6 : Hauteur maximum	4
Article 7 : Bande d'implantation	4
Article 8 : Toitures	4
Article 9 : Accès aux immeubles	5
Article 10 : Percées visuelles	5
Article 11 : Passages	5
Article 12 : Règles de distances et vue droites	5
Accès et stationnement	6
Article 13 : Places de stationnement	6
Article 14 : Aire d'implantation et accès aux garages souterrains	7
Article 15 : Accès des véhicules d'intervention	7
Environnement et protection contre les accidents majeurs	7
Article 16 : Etude d'impact sur l'environnement	7
Article 17 : Degré de sensibilité au bruit	8
Article 18 : Protection contre le bruit	8
Article 19 : Protection des sols	8
Article 20 : Gestion des déchets	8
Article 21 : Gestion et évacuation des eaux.	8
Article 22 : Concept énergétique	9
Article 23 : OPAM et risques majeurs	9

Foncier	9
Article 24 : Servitudes de passage public à pied et/ou à vélo	9
Article 25: Cession gratuite au domaine public cantonal	10
Article 26: Cession gratuite au domaine public communal	10
Dis positions finales	10
Article 27 : Abrogation	10
Article 28 : Plan d'alignement	10

# Généralités

## Article 1 : Champ d'application

<sup>1</sup> 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° 30020-507, 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.

<sup>2</sup> Le plan et son règlement font l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) 1<sup>ère</sup> étape, au sens de l'article 10a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; LPE), et sont accompagnés d'un rapport d'impact sur l'environnement, 1<sup>ère</sup> étape (RIE-1) au sens de l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011 ; OEIE) et 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).

<sup>3</sup> 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° 2016-08, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 5 août 2016, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux du 30 novembre 2016

<sup>4</sup> 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 35.0 ; RGZD), sont applicables.

## Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

<sup>1</sup> L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,4, représentant un maximum de 47'724,60 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- 41'724,60 m<sup>2</sup> de SBP de logements ;
- 6'000 m<sup>2</sup> de SBP d'activités.

<sup>2</sup> L'indice de densité (ID) est de 1.9.

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

Tableau de répartition des droits à bâtir						Localisation des droits à bâtir							
Parcelle n°	Surface cadastrée	Surface constructible	SBP future	SBP existante	SBP à réaliser	Aire A	Aire B1	Aire B2	Aire B3	Aire B4	Aire C1	Aire C2	Aire D
7284	8221	8'221.00	11'509.40	-	11'509.40								11'509.40
8103	17278	17'278.00	24'189.20	-	24'189.20		4'310.00	3'210.00	11'105.20	5'564.00			
7576 partiel*	686	686.00	960.40	-	960.40				960.40				
2274	652	652.00	912.80	-	912.80	912.80							
2275	1310	1'310.00	1'834.00	-	1'834.00	1'834.00							
2277	5942	5'942.00	8'318.80	-	8'318.80						4'179.90	4'138.90	
TOTAL	34089	34'089.00	47'724.60	-	47'724.60	2'746.80	4'310.00	3'210.00	12'065.60	5'564.00	4'179.90	4'138.90	11'509.40

Surfaces en m<sup>2</sup>

\* Ces droits à bâtir provenant d'une partie de la parcelle n° 8103, cédée au domaine public communal, proviennent d'un acte enregistré et inscrit au registre foncier en date du 8 novembre 2008 relatif à la cession anticipée au domaine public communal de 686 m<sup>2</sup> pour un aménagement routier telle que représenté sur le plan. Cet acte prévoit le report de la totalité des droits à bâtir de la parcelle 7576 sur l'actuelle parcelle 8103.

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

- <sup>1</sup> Les aménagements extérieurs figurant sur le plan sont dessinés à titre indicatif. Ils doivent faire l'objet d'une étude paysagère détaillée sur l'ensemble du périmètre, précisant leurs caractéristiques (revêtement, arborisation, mobilier, accès, éclairage, etc.) établie par les requérants et jointe au dépôt de la première demande définitive d'autorisation de construire.
- <sup>2</sup> Cette étude doit être coordonnée préalablement par le département du territoire (DT) avec les administrations et instances concernées (DGAN, DGT, OPS, DTC, commune de Bernex); notamment en tenant compte des voiries d'accès appartenant au domaine public de responsabilité communale.
- <sup>3</sup> Les arbres pouvant être abattus doivent être remplacés dans le périmètre du PLQ afin de compléter la trame paysagère formée du cordon boisé et des promenades paysagères, qui relient les tissus existants.
- <sup>4</sup> L'aménagement de la promenade paysagère le long de la Route de Pré-Marais doit respecter un espace libre d'aménagement permettant l'exploitation à terme d'une ligne de transport public.
- <sup>5</sup> Les cœurs d'îlots doivent être libres de construction et les arbres plantés en pleine terre. Les aménagements extérieurs ouverts sur les cœurs d'îlot ne doivent pas être clôturés à l'exception des limites de jardins ou terrasses privatifs qui peuvent être réalisés au pied des façades.
- <sup>6</sup> Sur le tronçon Ouest de la route de Pré-Marais, les aménagements de quartier

doivent comprendre les dispositifs modes doux et la frange paysagère nécessaires dès la mise en service des bâtiments. Ils doivent être réalisés sur les parcelles privées et au frais des constructeurs.

## Bâti

### Article 5 : Destination des bâtiments compris dans les aires d'implantation

<sup>1</sup> Les aires d'implantation comprennent l'ensemble des bâtiments, à l'exception des balcons ouverts, des marquises, des corniches, et autres dispositifs architecturaux pour le traitement et l'animation des façades qui peuvent être autorisées à déborder de ces aires.

#### **Aire d'implantation A**

<sup>2</sup> L'aire d'implantation A, qui comprend le bâtiment A, est destinée au rez-de-chaussée et/ou au premier étage à des activités pour 1'000 m<sup>2</sup> et à du logement dans le reste des étages pour 1'746,80 m<sup>2</sup>.

L'aire A comprend 2'746,80 m<sup>2</sup> SBP pour l'ensemble.

#### **Aires d'implantation B**

<sup>3</sup> Les aires d'implantation B1 et B2, qui comprennent les bâtiments B1 et B2, sont destinées aux logements. Les aires B3 et B4, qui comprennent le ou les bâtiments B3 et B4, sont destinées à des activités, services, espaces communs au rez-de-chaussée et/ou au 1<sup>er</sup> étage des bâtiments ouverts sur la place de quartier et dans le mail de quartier. Le solde des étages est destiné aux logements.

Les activités représentent un total de 1'200 m<sup>2</sup> et les logements un total de 23'949.60 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des aires d'implantation B.

L'Aire B comprend 25'149.60 m<sup>2</sup> SBP pour l'ensemble.

#### **Aires d'implantation C**

<sup>4</sup> L'aire d'implantation C1, qui comprend le bâtiment C1, est destinée à des activités au rez-de-chaussée ouvert sur la place en articulation avec l'arrêt de tramway. Les étages sont destinés aux logements. L'aire d'implantation C2, qui comprend le bâtiment C2, est destinée aux logements.

Les activités représentent un total de 400 m<sup>2</sup> et les logements un total de 7'918,80 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des aires d'implantation C

L'aire C comprend 8'318.80 m<sup>2</sup> SBP pour l'ensemble.

#### <sup>5</sup> Aire d'implantation D

L'aire d'implantation D, qui comprend le ou les bâtiments D, est destinée à des activités, services, espaces communs au rez-de-chaussée et au 1er étage des bâtiments ouverts sur la route de Chancy. Le solde des étages est destiné aux logements.

Les activités représentent un total de 3'400 m<sup>2</sup> et les logements un total de 8'109,40 m<sup>2</sup> pour L'Aire d'implantation D.

L'Aire D comprend 11'509.40 m<sup>2</sup> SBP pour l'ensemble.

#### Article 6 : Hauteur maximum

- <sup>1</sup> Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement et les coupes schématiques qui comportent en outre des altitudes maximales de référence.
- <sup>2</sup> La hauteur maximum des bâtiments est mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, sans les superstructures habitables, depuis le terrain naturel (TN). Elle est fixée par les coupes schématiques figurant sur le plan.
- <sup>3</sup> Les niveaux semi-enterrés inscrits dans les pentes (socles non habitables) ne sont pas comptabilisés dans le nombre maximal de niveaux figurant sur le plan d'aménagement.
- <sup>4</sup> Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseurs, escaliers, locaux de service, etc.).

#### Article 7 : Bande d'implantation

- <sup>1</sup> Les façades des bâtiments doivent se situer dans les bandes d'implantation prévues à cet effet.
- <sup>2</sup> A l'intérieur des bandes d'implantation, une variation de l'alignement des façades est admise.

#### Article 8 : Toitures

Les toitures doivent être valorisées pour des usages domestiques ou végétalisées majoritairement de façon extensive avec un mélange grainier genevois et accessibles pour le semi et l'entretien de la végétation. Dans les deux cas, elles doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

## Article 9 : Accès aux immeubles

- <sup>1</sup> Les accès aux bâtiments doivent se situer sur les espaces ouverts ou dans les passages. Leur localisation peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire
- <sup>2</sup> Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

## Article 10 : Percées visuelles

- <sup>1</sup> Les percées visuelles au travers de l'aire d'implantation B3 sont destinées à relier spatialement et visuellement le cœur d'îlot avec la future place de quartier tout en favorisant son ensoleillement.

## Article 11 : Passages

- <sup>1</sup> Les passages sont dédiés prioritairement à la mobilité douce (piétons et/ou vélos). Les véhicules motorisés y sont interdits, à l'exception des véhicules de déménagement, de secours et pour les personnes à mobilité réduite.
- <sup>2</sup> Les passages doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres pour une hauteur libre minimum équivalant à une hauteur d'étage.
- <sup>3</sup> Les passages doivent être ouverts et non clôturés à l'exception des passages au travers de l'Aire d'implantation D qui peuvent être vitrés.

## Article 12 : Règles de distances et vues droites

- <sup>1</sup> 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.

# Accès et stationnement

## Article 13 : Places de stationnement

### a) Nombre de places de stationnement voitures

<sup>1</sup> Le nombre total de places de stationnement des voitures est de 541. Il se décompose comme suit :

- 417 places pour les habitants des logements ;
- 42 places pour les visiteurs des logements ;
- 56 places pour les employés des activités ;
- 26 places pour les clients des activités.

### b) Localisation des places de stationnement voitures

<sup>2</sup> L'ensemble des places de stationnement visées à l'article précédent doivent être situées en sous-sol.

<sup>3</sup> Des places de stationnement destinées spécifiquement aux clients des activités ne peuvent être localisées en surface, sur le domaine public, qu'à la condition d'un accord entre les requérants et la commune et d'une validation préalable de l'étude mentionnée à l'article 4 alinéa 2 par les instances concernées. Le cas échéant, ces places de stationnement sur domaine public sont soustraites des places de stationnements pour les clients des activités initialement prévues en sous-sol.

### c) Nombre de places de stationnement deux roues motorisés

<sup>4</sup> Le nombre de place de stationnement deux roues motorisée est de 113 places. Il se décompose comme suit :

- 83 places pour les habitants des logements ;
- 30 places pour les activités ;

### d) Localisation des places de stationnement deux roues motorisés

<sup>5</sup> Les places de stationnement deux-roues motorisées répondant aux besoins des logements doivent être situées en sous-sol.

<sup>6</sup> Les places de stationnement des activités doivent être situées en sous-sol et réparties dans les garages souterrains.

### e) Nombre de places de stationnement vélos

<sup>7</sup> Le nombre de places de stationnement vélos est de 656 places.

### f) Localisation des places de stationnement des vélos

<sup>8</sup> 33 % des places de stationnement des vélos doivent être situés à la surface, en respectant les règles de localisation indiquées dans les lois et règlements avec pour principes une accessibilité aisée, une sécurisation et une proximité des accès aux immeubles pour répondre à un usage quotidien. En cas d'implantation du bâtiment D différente de celle retenue par le plan, l'aire représentée pour le stationnement des vélos doit toujours être localisée à l'intérieur de l'Aire d'implantation D.

<sup>9</sup> Des éventuelles places de stationnement extérieures sur le domaine public cédé destinées à la viabilité des activités et à l'animation des espaces ouverts, pourront être précisées et conventionnées avec la commune dans le dessin des aménagements extérieurs pour les demandes définitive d'autorisation de bâtir. Le cas échéant, les éventuelles places de stationnement pour vélo aménagées sur le domaine public cédé seront en supplément des besoins de stationnement vélos sur fonds privés réglementés par la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 LSG, (L 5 05).

#### Article 14 : Aire d'implantation et accès aux garages souterrains

<sup>1</sup> Les rampes d'accès aux parkings souterrains pour les véhicules doivent être situées de plain-pied dans les façades de bâtiments en respectant les secteurs d'accès aux garages souterrains. L'emplacement final des rampes d'accès doit être précisé en amont des demandes en autorisations de bâtir issues du PLQ, dans le cadre de l'étude mentionnée à l'article 4, en tenant compte de l'exploitation des carrefours situés à proximité (carrefour Pré-Marais/Rouettes et Pré-Marais/Suzettes) et des lignes TPG planifiées dans le secteur.

<sup>2</sup> Les accès aux parkings souterrains pour les piétons doivent être implantés dans des émergences ou des accès ouverts sur l'espace public.

<sup>3</sup> L'emplacement final du raccordement en sous-sol reliant les deux garages souterrains compris dans leurs Aires d'implantation doit être précisé dans les demandes en autorisation de bâtir issues du PLQ. Un seul passage en souterrain sur les deux options de raccordement permises par le PLQ peut être autorisé.

#### Article 15 : Accès des véhicules d'intervention

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

## Environnement et protection contre les accidents majeurs

#### Article 16 : Etude d'impact sur l'environnement (EIE) 2<sup>ème</sup> étape

Les autorisations définitives de construire issues du PLQ doivent faire l'objet d'une EIE deuxième étape, au sens de l'article 5, alinéa 3 ROEIE. Les constructeurs des immeubles compris dans le périmètre sont tenus de respecter les recommandations du chapitre 9 du RIE-1, du 05.12.2016, et de participer aux coûts d'étude et de réalisation des mesures de compensation, au prorata des surfaces brutes de plancher créées.

## **Article 17 : Degré de sensibilité au bruit**

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), il est attribué les degrés de sensibilités (DS) II et DS III aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités.

## **Article 18 : Protection contre le bruit**

<sup>1</sup> Des mesures de protection contre le bruit (loggia fermée, appartement traversant, balcon avec garde-corps plein etc.) 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 sur la route de Chancy) afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB

<sup>2</sup> Des mesures constructives doivent être prises sur les façades sud du bâtiment D afin de respecter les exigences de la directive pour l'évaluation des vibrations et du bruit solidien des installations de transport sur rails, du 20 décembre 1999 (EVBSR ; OFEV 1999).

## **Article 19 : Protection des sols**

<sup>1</sup> Les sols naturels reconstitués doivent comporter deux couches : une couche de terre végétale et une sous-couche arable.

<sup>2</sup> Le sol reconstitué doit, après tassement, présenter les caractéristiques suivantes:

- 20 cm de terre végétale ;
- 30 cm de sous-couche arable.

<sup>3</sup> L'épaisseur du sol peut être réduite pour la création d'aménagements particuliers, tels que des milieux maigres ou secs.

<sup>4</sup> Les sols naturels conservés ou reconstitués doivent correspondre au minimum à 30% de la surface totale du PLQ.

## **Article 20 : Gestion des déchets**

Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être réalisés préalablement à l'arrivée des premiers habitants des bâtiments prévus par le PLQ.

## **Article 21 : Gestion et évacuation des eaux**

<sup>1</sup> 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 élaboré par le bureau CSD ingénieur, daté du 30 novembre 2016 et annexé au dossier du PLQ.

<sup>2</sup> 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).

- <sup>3</sup> Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales. Le débit maximal s'écoulant doit être de 1l/s par toiture pour un temps de retour de 10 ans.
- <sup>4</sup> Des équipements d'assainissement de type collectif privé doivent être réalisés pour desservir le périmètre.

## Article 22 : Concept énergétique

- <sup>1</sup> Le concept énergétique territorial (CET) n° 2016-08), validé par l'OCEN le 19 janvier 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.
- <sup>2</sup> La gestion des énergies du PLQ doit garantir une compatibilité avec le développement de réseaux thermiques planifiés à proximité du PLQ.
- <sup>3</sup> L'OCEN doit être consultée préalablement au dépôt des demandes d'autorisation de construire pour mettre à jour les données énergétiques du secteur.

## Article 23 : OPAM et risques majeurs

- <sup>1</sup> Tant que le transport de matières dangereuses (TMD) sur la route de Chancy n'est pas matériellement supprimé, aucun établissement sensible (école, crèche, EMS, clinique, établissement pour handicapés) ne peut être exploité à moins de 100 m de la route de Chancy.
- <sup>2</sup> En principe le ou les bâtiments prévus dans l'aire d'implantation D ne peuvent être occupés ou exploités qu'une fois le TMD supprimé sur la route de Chancy. En cas d'occupation ou d'exploitation intervenant avant la suppression du TMD sur la route de Chancy, toutes les mesures constructives de protection contre les accidents majeurs doivent être mises en œuvre. Les caractéristiques de ces éléments doivent être précisés au moment des demandes définitives d'autorisations de construire. Dans tous les cas, les prescriptions de l'alinéa 1 du présent article demeurent réservées.

# Foncier

## Article 24 : Servitudes de passage public à pied et/ou à vélo

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

## **Article 25 : Cession gratuite au domaine public cantonal**

L'emprise des cessions gratuites au domaine public cantonal est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors du dépôt des demandes d'autorisation de construire. Les aménagements sur l'emprise de ces cessions incombent au canton.

## **Article 26 : Cession gratuite au domaine public communal**

- <sup>1</sup> L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal est une emprise maximale. L'emprise définitive doit intervenir lors du dépôt des demandes d'autorisation de construire. Les aménagements sur l'emprise de ces cessions incombent à la commune.
- <sup>2</sup> La cession gratuite au domaine public communal prévue à l'Ouest du périmètre du PLQ pour l'élargissement de la route de Pré-Marais afin de réaliser une voie de bus doit intervenir simultanément au début des travaux relatifs à la voie de bus.
- <sup>3</sup> Les frais relatifs à d'éventuels impacts sur les aménagements paysagers réalisés dans l'attente des travaux précités incombent à la commune.

# **Dispositions finales**

## **Article 27 : Abrogation**

Ce plan modifie et abroge pour partie le règlement de construction du village de Bernex du 22 novembre 1979 et le plan annexé audit règlement N° 7304 adopté par le Conseil d'Etat le 30 avril 1980.

## **Article 28 : 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).

