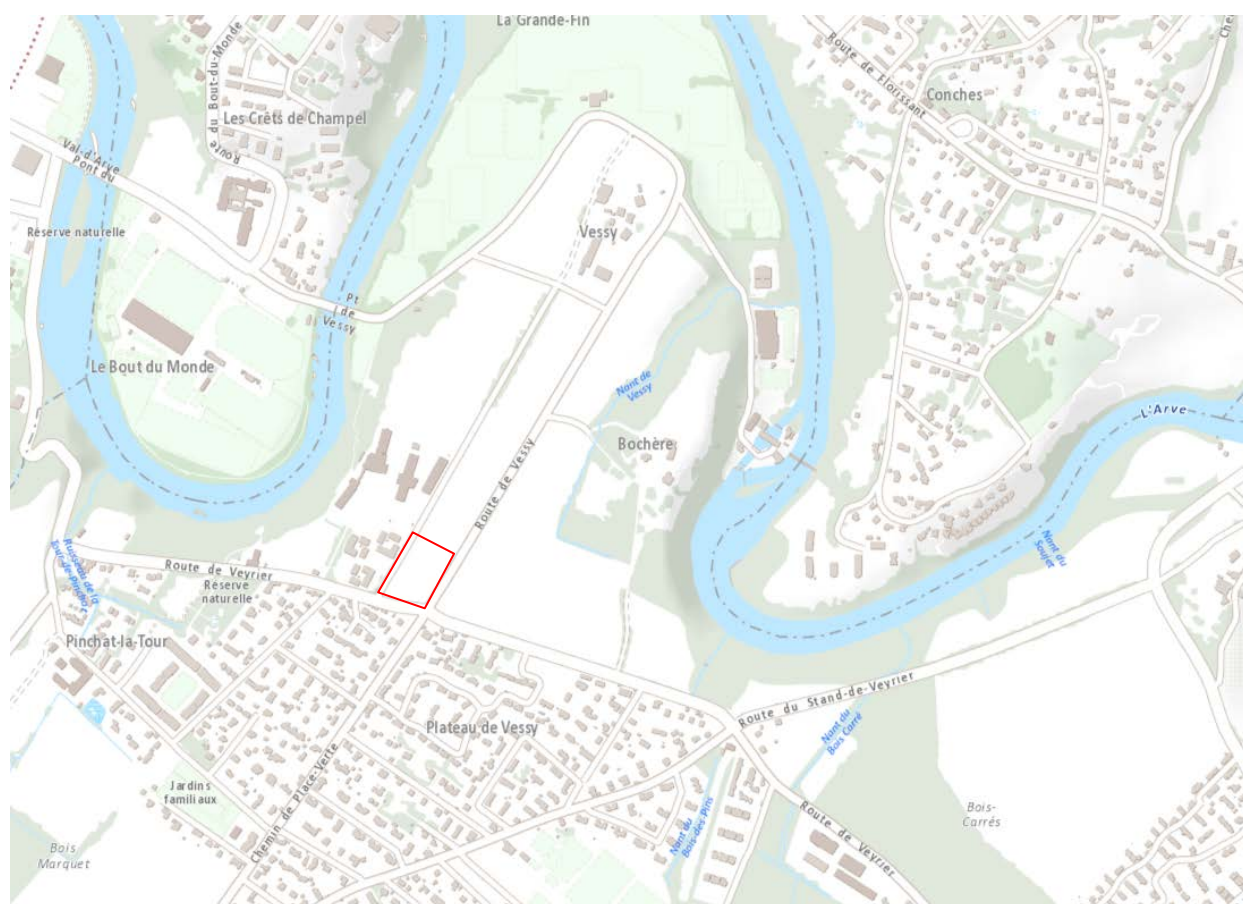


# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30038

VEYRIER

GRANDS ESSERTS –  
SECTEUR BEAUX-CHAMPS



RÈGLEMENT – JUIN 2017

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 17 AVRIL 2019



# TABLE DES MATIÈRES

<b>Généralités</b> .....	<b>2</b>
Article 1 : Champ d'application .....	2
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	2
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir .....	2
<b>Espaces extérieurs</b> .....	<b>3</b>
Article 4 : Traitement des espaces extérieurs .....	3
<b>Bâti</b> .....	<b>3</b>
Article 5 : Aire d'implantation .....	3
Article 6 : Hauteur maximum .....	3
Article 7 : Accès aux immeubles.....	3
<b>Accès et stationnement</b> .....	<b>3</b>
Article 8 : Places de stationnement .....	3
Article 9 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain .....	4
Article 10 : Accès des véhicules d'intervention.....	4
Article 11 : Accès des véhicules de livraison.....	5
<b>Environnement</b> .....	<b>5</b>
Article 12 : Degré de sensibilité .....	5
Article 13 : Mesures de protection .....	5
Article 14 : Gestion des déchets .....	5
Article 15 : Gestion des eaux.....	5
<b>Derogation</b> .....	<b>6</b>
Article 16 : Abrogation.....	6

# 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°30038 - 542 (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 K 1 70.05 ; 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° 2014-19, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 15 décembre 2014 et de son avenant n° 1, validé par l'OCEN le 20 janvier 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 1.09 représentant un maximum de 13'320 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP), dont : 8'320 m<sup>2</sup> de SBP logements et 5'000 m<sup>2</sup> de SBP activités (commerces et bureaux).

2/ L'indice de densité (ID) est de 1.4.

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

Parcelles	Surface	SBP future	Logements	Activités
5458 pour partie	12'220 m <sup>2</sup>	13'320 m <sup>2</sup>	8'320 m <sup>2</sup>	5'000 m <sup>2</sup>
15504 pour partie (Route de Vessy)	1'726 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
4517 pour partie (Chemin des Beaux-Champs)	586 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
TOTAL	14'532 m <sup>2</sup>	13'320 m <sup>2</sup>	8'320 m <sup>2</sup>	5'000 m <sup>2</sup>

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 : Traitement des espaces extérieurs**

1/ Les toitures doivent être végétalisées, y compris lorsqu'il y a des installations solaires, ou valorisées pour des usages domestiques.

2/ Deux alignements de noyers hauts tiges doivent être plantés de part et d'autre du Chemin des Beaux-Champs. Si, lors de l'autorisation de construire, l'accès au garage souterrain est différent de celui figurant sur le plan d'aménagement, la plantation des arbres doit être adaptée en conséquence. L'accès des véhicules d'intervention et de livraison doit en tout état être garanti.

La réalisation des futures constructions du périmètre du PLQ est subordonnée à la réalisation concomitante de ces plantations.

3/ Les espaces extérieurs majoritairement minéraux indiqué pourront accueillir des petites constructions ayant une fonction publique tel qu'un kiosque, une vélostation.

## B ÂTI

### **Article 5 : Aire d'implantation**

Les bâtiments à construire au sein de l'aire d'implantation sont destinés à du logement et des activités.

### **Article 6 : Hauteur maximum**

1/ La hauteur maximum des bâtiments est de 24 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel (TN).

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

3/ La hauteur du rez-de-chaussée est de 4 m minimum.

### **Article 7 : Accès aux immeubles**

Les accès aux immeubles doivent se situer de plain-pied.

## ACCÈS ET STATIONNEMENT

### **Article 8 : Places de stationnement**

#### 1/ Stationnement des voitures

**Nombre total de places : 240**

dont :

---

- 83 places pour les habitants des logements ;
- 23 places pour les visiteurs des logements ;
- 38 places pour les employés des activités ;
- 96 places pour les clients/visiteurs des activités ;

**Localisation des places** : elles sont situées en souterrain.

### 2/ Stationnement des deux roues motorisées (2RM)

**Nombre total de places** : 42

dont :

- 17 places pour les logements ;
- 25 places pour les activités.

**Localisation des places** : un minimum de 20 places est situé en souterrain. Le reste des places est situé en surface.

### 3/ Stationnement des vélos

**Nombre total de places** : 190

dont :

- 165 places pour les logements ;
- 25 places pour les activités.

**Localisation des places** : un minimum de 95 places est situé dans des locaux fermés. Le reste des places est situé en surface dont un minimum de 40 places sur futur domaine public communal.

## **Article 9 : 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, locaux techniques...).

2/ La rampe d'accès au garage souterrain doit se situer sous le bâtiment donnant sur le Chemin des Beaux-Champs.

## **Article 10 : Accès des véhicules d'intervention**

Les accès des véhicules d'intervention 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 janvier 1990 (RSG - F4 05.01 ; RPSSP). Lors de la demande définitive en autorisation de construire, chaque logement doit être accessible sans entrave

aux sapeurs-pompiers.

### **Article 11 : Accès des véhicules de livraison**

L'accès principal des véhicules de livraison pour les activités se situe sur le chemin des Beaux-Champs.

## ENVIRONNEMENT

### **Article 12 : Degré de sensibilité**

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 III (DS III) est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

### **Article 13 : Mesures de protection**

En principe, aucun local à usage sensible au bruit au sens de l'article 2 alinéa 6 OPB ne doit donner sur une façade en dépassement des valeurs de planification (VP) du DS III.

A défaut, pour les façades nécessitant des mesures de protection, telles qu'indiquées sur le plan, des mesures d'aménagement typologiques ou de construction, de type balcon et/ou loggia, permettant de respecter ces VP, doivent être prises (article 29 OPB).

### **Article 14 : Gestion des déchets**

#### 1/ Déchets ménagers

Un point de récupération des déchets doit être réalisé le long du Chemin des Beaux-Champs au niveau du secteur d'accès au garage souterrain.

#### 2/ Matériaux d'excavation

Un volume maximum des matériaux d'excavation doit être valorisé sur place, dans les limites de l'article 6.

### **Article 15 : Gestion des eaux**

#### 1/ Equipements publics et privés

Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ 30038-542 sera exécuté en système séparatif et raccordé aux équipements publics d'assainissement de la route de Vessy.

La réalisation des futurs bâtiments prévus par le PLQ est à coordonner :

- avec la réhabilitation des équipements publics d'assainissement de la route de Vessy ;
- avec la construction de l'ouvrage de décharge des eaux pluviales planifié dans le plan

général d'évacuation des eaux de la commune de Veyrier.

## 2/ Mesures de gestion des eaux pluviales

La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 20 l/s\*ha pour un temps de retour de 10 ans.

Les toitures des bâtiments situés dans l'aire d'implantation sont conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Le débit maximal s'écoulant des toitures est de 20 l/s\*ha pour un temps de retour de 10 ans.

## DEROGATION

### **Article 16 : Abrogation**

Ce PLQ abroge et remplace pour partie le PLQ n° 29578, adopté par le Conseil d'Etat le 25 juin 2008.





