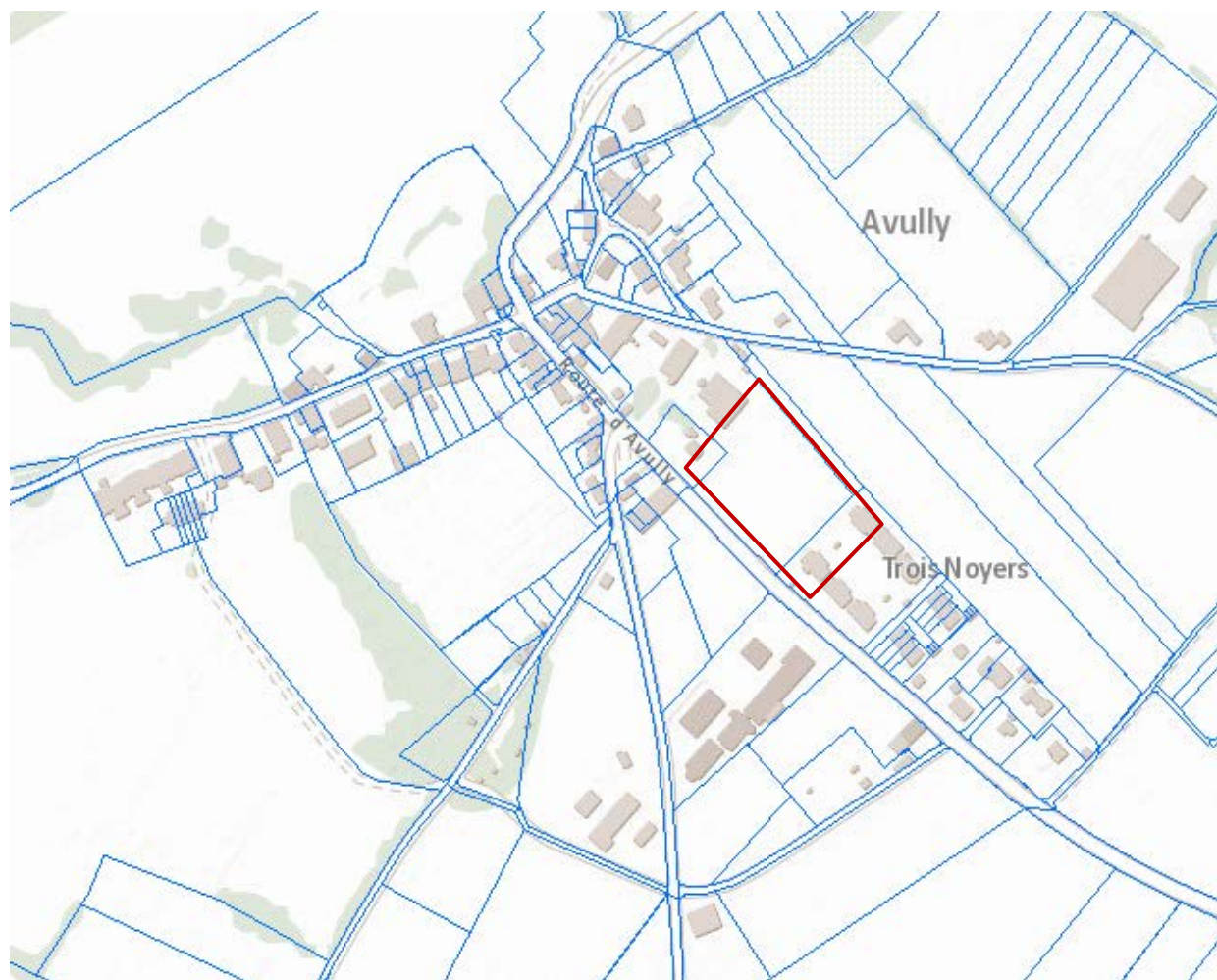


# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30041

COMMUNE AVULLY  
ROUTE D'AVULLY



RÈGLEMENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 10 MARS 2021

Juillet/2020

# Table des matières

<b>GÉNÉRALITÉS</b> .....	<b>5</b>
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
<b>Espaces extérieurs</b> .....	<b>6</b>
Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs .....	6
<b>Bâti</b> .....	<b>6</b>
Article 5 : Destination des bâtiments.....	6
Article 6 : Hauteur maximum.....	6
Article 7 : Toitures .....	7
Article 8 : Accès aux immeubles .....	7
<b>Accès et stationnement</b> .....	<b>7</b>
Article 9 : Places de stationnement.....	7
Article 10 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain.....	8
Article 11 : Voies de communication privées .....	8
Article 12 : Accès des véhicules d'intervention.....	8
<b>Environnement</b> .....	<b>8</b>
Article 13 : Degré de sensibilité au bruit .....	8
Article 14 : Mesures de protection OPAM.....	9
Article 15 : Déchets et substances dangereuses.....	9
Article 16 : Protection des sols.....	9
Article 17 : Biodiversités.....	9
Article 18 : Gestion et évacuation des eaux .....	10
Article 19 : Concept énergétique.....	10
Article 20 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets.....	10
<b>ELEMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT</b> .....	<b>10</b>
Article 21 : Voies de communication privées .....	10

Article 22 : Conduites d'eau et d'énergie ..... 11

**Foncier..... 11**

Article 23 : Servitude de passage public à pied et à vélo ..... 11

Article 24 : Servitude à usage public..... 11

Article 25 : Servitude d'accès..... 11

Article 26 : Cession gratuite au domaine public cantonal ..... 11

# GÉNÉRALITÉS

## Article 1 : Champ d'application

<sup>1</sup>Le présent règlement vaut règlement de quartier. Il complète le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30041-503, 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 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° 2018-04 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 25 octobre 2017, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 20 février 2017.

<sup>3</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 35.01 ; RGZD), sont applicables aux terrains sis en zone de développement.

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

<sup>1</sup>L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.83, représentant un maximum de 10'002 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- a) 8'888 m<sup>2</sup> de SBP logement ;
- b) 1'114 m<sup>2</sup> de SBP activités.

<sup>2</sup>L'indice de densité (ID) est de 1.46.

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

Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments compris dans les aires d'implantation listées ci-dessous :

Tableau de répartition des droits à bâtir – IUS 0.83			Localisation des droits à bâtir			
			Aire N°1	Aire N°2	Aire N°3	Aire N°4
Parcelle N°	Surface cadastrée en m <sup>2</sup>	SBP future en m <sup>2</sup>	Bâti A	Bâti B	Bâti C	Bâti D
En partie 2862	10'432	8'659	3'044	3'131	2'484	
2863	1'618	1'343				1'343
<b>Total</b>	<b>12'050</b>	<b>10'002</b>	<b>3'044</b>	<b>3'131</b>	<b>2'484</b>	<b>1'343</b>

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

<sup>2</sup>Les espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif, néanmoins l'alignement d'arbres le long de la route d'Avully est impératif sur le principe.

<sup>3</sup>Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble qui sera joint au dossier lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire. L'élaboration de ce plan doit être coordonnée préalablement avec les instances concernées, notamment la DGT.

<sup>4</sup>Le financement des espaces extérieurs, 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.

<sup>5</sup>Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

<sup>6</sup>La dalle sur le parking souterrain doit être aménagée de façon à assurer la pérennité des plantations projetées.

## B Â T I

### **Article 5 : Destination des bâtiments**

<sup>1</sup>Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à des activités et du logement, au rez-de-chaussée pour 736 m<sup>2</sup> de SBP d'activités et à du logement dans les étages pour 2'308 m<sup>2</sup> de SBP.

<sup>2</sup>Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à du logement pour 3'131 m<sup>2</sup> SBP.

<sup>3</sup>Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement pour 2'484 m<sup>2</sup> SBP.

<sup>4</sup>Aire d'implantation 4 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à des activités et du logement, au rez-de-chaussée pour 378 m<sup>2</sup> SBP d'activités et à du logement dans les étages pour 965 m<sup>2</sup> de SBP.

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

<sup>1</sup>La hauteur maximum des bâtiments A, B, C et D est de 10 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, sans les attiques, depuis le terrain naturel (TN).

<sup>2</sup>Le nombre de niveau maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

<sup>3</sup>Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

## **Article 7 : Toitures**

<sup>1</sup>Les toitures des attiques doivent être végétalisées avec un mélange grainier type Genève, et doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

<sup>2</sup>Les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres doivent être aménagés avec des nichoirs à martinet.

## **Article 8 : Accès aux immeubles**

<sup>1</sup>La localisation des accès aux immeubles 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.

## **ACCÈS ET STATIONNEMENT**

### **Article 9 : Places de stationnement**

#### ***Nombre de places de stationnement voitures***

<sup>1</sup>Le nombre total de places de stationnement voitures est de 214. Il se décompose comme suit :

- a) 143 places pour les habitants des logements ;
- b) 12 places pour les visiteurs des logements ;
- c) 13 places pour les employés des activités ;
- d) 31 places pour les clients des activités.
- e) 15 places à disposition de la commune.

#### ***Localisation des places de stationnement voitures***

<sup>2</sup>Les places de stationnement voitures des habitants, des visiteurs des logements, des employés des activités ainsi que 25 places des clients des activités se situent en souterrain.

<sup>3</sup>Les 6 places de stationnement voitures pour les clients des activités ainsi que les 15 places mis à disposition de la commune se situent en surface.

#### ***Nombre de places de stationnement deux roues motorisés (2RM)***

<sup>4</sup>Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 23. Il se décompose comme suit :

- a) 18 places pour les logements ;
- b) 5 places pour les activités.

#### ***Localisation des places de stationnement 2RM***

<sup>5</sup>Les places de stationnement 2RM se situent en souterrain.

### **Nombre de places de stationnement vélos**

<sup>6</sup>Le nombre total de places de stationnement vélos minimum est de 140. Il se décompose comme suit :

- a) 134 places pour les logements;
- b) 6 places pour les activités.

### **Localisation des places de stationnement vélos**

<sup>7</sup>Un tiers de l'offre, soit 47 places vélo, doit être situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. Les places situées dans les espaces extérieurs doivent être sécurisées, abritées et équipées contre le vol. Le reste des places se situe dans des locaux fermés dans les immeubles en souterrain non mutualisés avec les poussettes.

### **Article 10 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain**

<sup>1</sup>L'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, caves, locaux techniques, etc...).

<sup>2</sup>En cas de réalisation du projet par étape, une rampe provisoire pour l'accès au garage souterrain peut être prévue hors du secteur d'accès au garage souterrain prévu par le PLQ. Cette rampe provisoire doit être démolie au plus tard à la réalisation de la rampe définitive dans le secteur d'accès au garage souterrain prévu par le PLQ. Les frais de sa construction et de sa démolition sont à la charge des constructeurs de la première étape.

### **Article 11 : 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 12 : 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, de l'organisation et de 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**

### **Article 13 : 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), le degré de sensibilité II (DS II) est attribué aux biens-



fonds entièrement dédiés au logement et le degré de sensibilité III (DS III) au secteur dévolu à la mixité entre activités et logement.

#### **Article 14 : Mesures de protection OPAM**

Dans le cas où un établissement sensible au sens du guide fédéral de planification en particulier une crèche ou un jardin d'enfant, serait planifié dans un des bâtiments du PLQ situé dans le périmètre de construction (bande des 100 m) de la route d'Avully, une coordination avec le SERMA devra être engagée dès l'étape de la faisabilité.

#### **Article 15 : Déchets et substances dangereuses**

<sup>1</sup>Un plan de gestion des déchets d'exploitation doit être établi et présenté lors de la demande en autorisation de construire.

<sup>2</sup>Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation du PLQ doivent être valorisés dans le périmètre du PLQ et doivent être conçus 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).

<sup>3</sup>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).

<sup>4</sup>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 16 : Protection des sols**

<sup>1</sup>Une surface de sol naturel correspondant à 30 % doit être conservée ou reconstituée de la surface total du PLQ.

<sup>2</sup>Il doit être reconstitué des sols naturels à deux couches (horizon A et B) pour les surfaces de sols des espaces verts de minimum 50 cm d'épaisseur après tassement naturel avec respectivement 20 cm de terre végétale (horizon A) et 30 cm de sous-couche arable (horizon B). L'épaisseur du sol peut être réduite pour la création d'aménagements particuliers tels que milieux maigres ou secs.

<sup>3</sup>Il doit être utilisé des matériaux terreux non pollués pour les secteurs de plantages.

#### **Article 17 : Biodiversités**

<sup>1</sup>Au moins 50% des espaces extérieurs majoritairement végétales doivent être aménagés en surfaces de biodiversités (aménagement de prairie extensives à entretien différencié, plantation de buissons implantations de nichoirs...etc.).

<sup>2</sup>L'éclairage public impactant la faune doit être conçu selon les recommandations pour la prévention des émissions lumineuses publié par l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (ci-après OFEFP) (LED à lumière chaude, en direction du sol, limité dans la journée ou à capteur de mouvement).

### **Article 18 : 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 "PLQ 30041 Route d'Avully", élaboré par le bureau CSD, daté du 20.02.2017.

<sup>2</sup>Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 20 l/s\*ha pour un temps de retour considéré de T=10 ans.

<sup>3</sup>Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

<sup>4</sup>En cas de réalisation d'équipement collectifs privés, les requérant devront s'engager par écrit auprès de la commune pour leur participation au financement, selon une clé de répartition préalablement négociée.

### **Article 19 : Concept énergétique**

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2016-01 validé le 25 octobre 2017 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.

### **Article 20 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets**

<sup>1</sup>Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés au sein du périmètre de validité du plan. L'emplacement définitif doit être défini en associant l'OCT, avec une place de travail pour le camion benne vide n'engendrant ni stationnement ni manœuvre sur la route d'Avully, de manière à ne pas péjorer la fluidité de l'axe, l'exploitation des transports publics et le confort et la sécurité des mobilités douces.

<sup>2</sup>Ces équipements doivent être définis dans le plan paysager d'ensemble prévu à l'article 4 alinéa 3 et réalisés parallèlement à la construction des bâtiments et en concertation avec les services communaux.

## **ELÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT**

### **Article 21 : 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 22 : Conduites d'eau et d'énergie**

<sup>1</sup>Les réseaux généraux d'eau et d'énergie au sens de l'article 3 alinéa 3 lettres c et d LGZD figurant sur le plan d'équipement sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.

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

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

## **FONCIER**

### **Article 23 : Servitude de passage public à pied et à vélo**

Les cheminements et les pistes cyclables indiqués sur le plan des équipements doivent faire l'objet d'une servitude de passage public (cycle et piéton), inscrite au registre foncier au profit de la commune au plus tard lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire et doivent être accessibles en tout temps au public. La réalisation et entretien sera à la charge des propriétaires aux prorata de leurs droits à bâtir.

### **Article 24 : Servitude à usage public**

<sup>1</sup>La place sise sur la parcelle N° 2862 doit faire l'objet d'une servitude à usage public, inscrite au registre foncier au profit de la commune, au plus tard lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire et être accessible en tout temps au public.

<sup>2</sup>La réalisation et entretien sera à la charge des propriétaires aux prorata de leurs droits à bâtir.

### **Article 25 : Servitude d'accès**

<sup>1</sup>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 de la parcelle N° 2863 devra être inscrite au registre foncier au plus tard lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire

<sup>2</sup>La réalisation et entretien sera à la charge des propriétaires aux prorata de leurs droits à bâtir.

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

L'emprise de la cession gratuite au domaine public cantonal représentée sur le plan est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée et la cession inscrite au registre foncier au plus tard lors de la dépose des dossiers de requêtes en autorisation de construire d'entente entre le canton et les propriétaires.



