

VILLE DE GENEVE

Règlement

Projet de plan localisé de quartier n°30'062
Avenue Godefroy

Adopté par le Conseil d'Etat le : 11 novembre 2020



Table des matières

1 - GÉNÉRALITÉS	4
art. 1 Champ d'application	4
art. 2 Mesures d'utilisation du sol	4
art. 3 Tableau de répartition et localisation des droits à bâtir	5
2 – ESPACES EXTERIEURS	5
art. 4 Aménagements des espaces extérieurs	5
art. 5 Place de jeu	6
3 - BATI	6
art. 6 Affectation des aires d'implan-tation.....	6
art. 7 Hauteur maximum	6
art. 8 Angle construit	6
art. 9 Toitures	6
art. 10 Rez-de-chaussée.....	6
art. 11 Accès aux immeubles.....	6
4 - ACCES ET STATIONNEMENT	7
art. 12 Places de stationnement	7
art. 13 Secteur d'accès et aires d'implantation des garages	8
art. 14 Accès des véhicules d'intervention.....	8
5 – ENVIRONNEMENT	9
art. 15 Degré de sensibilité au bruit	9
art. 16 Matériaux d'excavation	9
art. 17 Gestion et évacuation des eaux	9
art. 18 Concept énergétique	9
art. 19 Aire d'implanta-tion pour un point de récupération des déchets	9
6 – ELEMENT DE BASE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT	10
art. 20 Plan d'alignement	10
art. 21 Cessions	10
art. 22 Conduites d'eau et d'énergie.....	10

1 - GÉNÉRALITÉS

art. 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° 30'062 (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 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°2015-06, validé le 25 août 2020 par l'office cantonal de l'énergie (OCEN), ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté de décembre 2012.

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.

art. 2 Mesures d'utilisation du sol

¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,7, représentant un maximum de 10'855 m² de surface brute de plancher (SBP) à raison de :

- SBP affectée au logement10'555 m2,
- SBP affectée aux activités 300 m2.

² L'indice de densité (ID) est de 2,3.

³ 60% des 10'855 m² de SBP doivent être affectés à des logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (RSG I 4 05; LGL).

art. 3 Tableau de répartition et localisation des droits à bâtir

Répartition des droits à bâtir				Localisation bâtiment
parcelle n°	surface parcelle (m ²)	surface constructible (m ²)	SBP futures (m ²)	
806	1031	1031	1753	C
807	600	600	1022	C
808	365	365	621	B
809	491	491	836	B
810	44	44	75	B
811	46	46	78	B
812	19	19	32	B
813	262	262	445	C
814	276	276	469	B
815	455	455	774	B
816	610	610	1037	A
817	194	194	330	A
818	282	282	479	A
1535	871	871	1481	A
1536	837	837	1423	A
3343 pour partie	300	0	0	-

Surface totale des parcelles:	Surface totale constructible:	SBP totale	IUS
6'683 m ²	6'383 m ²	10'855 m ²	1.7

Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra intervenir si nécessaire, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

2 – ESPACES EXTERIEURS

art. 4 Aménagements des espaces extérieurs

¹ Les aménagements extérieurs figurant sur le plan sont dessinés à titre indicatif. Les principes et la cohérence de leur mise en œuvre sont régis par le "Cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres" daté de septembre 2017, annexé au rapport explicatif.

² Un plan d'aménagement paysager (PAP) doit être établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs et joint au dépôt de la 1^{ère} requête en autorisation de construire. Ce plan doit déterminer la matérialisation des espaces extérieurs et le choix des essences, avec l'accord de l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN).

³ Le domaine vital des 3 pins parasols à sauvegarder sis à l'angle est de l'avenue des Allières doit être préservé de tout remblai, le terrain naturel devant être aligné jusqu'au bâtiment A, un remplacement de l'enrobé par de la terre végétale après dégrappage n'étant cependant pas constitutif d'un remblai.

⁴ Les clôtures sont interdites.

art. 5 Place de jeu

La place de jeux doit être réalisée dans le cadre de la première requête en autorisation de construire.

3 - BATI

art. 6 Affectation des aires d'implantation

¹ Une première aire d'implantation comprend le bâtiment A, destiné à du logement pour 4'750m².

² Une deuxième aire d'implantation comprend le bâtiment B, destiné à du logement pour 2'885m².

³ Une troisième aire d'implantation comprend le bâtiment C, destiné à des activités commerciales au rez-de-chaussée pour 300m² et à du logement aux étages pour 2'920m².

⁴ Les accès aux commerces doivent être prévus depuis l'avenue de la Gare des Eaux-Vives.

art. 7 Hauteur maximum

¹ La hauteur maximum du bâtiment A est de 23 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel (TN).

² La hauteur maximum des bâtiments B et C est de 22 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel (TN).

³ Le nombre de niveau maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

art. 8 Angle construit

Les constructions doivent être édifiées à partir de l'angle construit indiqué sur le plan d'aménagement.

art. 9 Toitures

Les toitures doivent être plates et végétalisées.

art. 10 Rez-de-chaussée

Les logements prévus au rez-de-chaussée doivent être surélevés de 1,20m minimum par rapport au niveau du terrain aménagé.

art. 11 Accès aux immeubles

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

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

4 - ACCES ET STATIONNEMENT

art. 12 Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 73. Il se décompose comme suit :

- 73 places pour les habitants des logements ;
- 0 place pour les visiteurs des logements ;
- 0 place pour les employés des activités ;
- 0 place pour les visiteurs des activités ;

Localisation des places de stationnement voitures

² Les places de stationnement voitures doivent se situer en souterrain et se répartissent comme suit :

- 37 places sous l'aire d'implantation A ;
- 36 places sous l'aire d'implantation C

³ La réalisation des SBP du bâtiment B est subordonnée à la mise à disposition des places de stationnement correspondantes dans les parkings souterrains des bâtiments A et/ou C.

Nombre de places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

⁴ Le nombre total de places de stationnement deux-roues motorisés est de 12. Il se décompose comme suit :

- 10 places pour les logements ;
- 2 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁵ Les places de stationnement 2RM doivent se répartir comme suit :

- 5 places pour les logements dans le garage souterrain prévu sous l'aire d'implantation A ;
- 5 places pour les logements et 2 places pour les activités dans le garage souterrain prévu sous l'aire d'implantation C ;
- 2 places pour les activités en surface.

Nombre de places de stationnement vélos

⁶ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 160. Il se décompose comme suit :

- 158 places pour les logements ;
- 2 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement vélos

⁷ Les places de stationnement vélos doivent se répartir comme suit :

- 80 places à l'extérieur. Les aires d'implantation de stationnement vélos sont indiquées sur le plan ;
- 80 places dans les bâtiments. Les locaux vélos doivent bénéficier d'un accès de plain-pied, à proximité immédiate des entrées.

**art. 13 Secteur
d'accès et
aires
d'implantation
des garages**

¹ L'accès au garage souterrain de l'aire d'implantation A doit se situer en pignon sur l'avenue Godefroy.

² L'accès au garage souterrain de l'aire d'implantation C doit s'effectuer par la rampe sise sur la parcelle N° 3343 permettant d'accéder au parking du bâtiment voisin sise sur la parcelle N°3343.

³ L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.)

**art. 14 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.

5 – ENVIRONNEMENT

art. 15 Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance sur la protection contre les 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.

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 du bâtiment C situées le long de l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives) afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.

art. 16 Matériaux d'excavation

¹ La conception des projets doit prendre en compte la réduction au maximum du volume d'excavation.

² Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments prévus par le PLQ doivent être réutilisés au maximum sur place, dans les projets de bâtiments, l'aménagement des espaces libres et le remodelage du terrain naturel.

³ Si la réutilisation n'est pas possible, la raison doit être clairement expliquée et justifiée.

art. 17 Gestion et évacuation des eaux

¹ Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit se conformer aux principes du schéma directeur d'évacuation des eaux du PLQ 29786 "Gare des Eaux-Vives", daté de décembre 2012.

² Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement de l'avenue Godefroy.

³ Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre.

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

⁵ Les constructions souterraines doivent être limitées à un niveau.

art. 18 Concept énergétique

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2015-06 validé par l'OCEN le 26 juin 2015 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.

art. 19 Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

Un site de récupération des déchets permettant le tri sélectif (écopoint) doit être aménagé au sein de l'aire d'implantation pour un point de récupération des déchets figurant sur le plan. Sa réalisation et son entretien sont à la charge des constructeurs. Son dimensionnement et son implantation précise au sein de cette aire doivent être déterminés lors de la première demande d'autorisation de construire.

6 – ELEMENT DE BASE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Voies de communication (art. 3 al. 3 let. a et b LGZD)

art. 20 Plan d'alignement Ce plan vaut plan d'alignement au sens de l'art. 11 de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (RSG L 1.10 ; LRoutes)

art. 21 Cessions

¹ Une partie des parcelles N°806, 808, 810, 811, 815, 816, 817 et 818 doivent faire l'objet d'une cession gratuite au domaine public communal afin d'élargir l'avenue Godefroy et une partie des avenues de la Gare-des-Eaux-Vives et des Allières.

² L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal et cantonal indiquées dans le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de demandes d'autorisation de construire.

³ Le revêtement des parties des parcelles devant être cédées gratuitement au domaine public communal doit être minéral et imperméable.

Conduites d'eau et d'énergie (art. 3 al. 3 let. c LGZD)

art. 22 Conduites d'eau et d'énergie

¹ Les réseaux généraux d'eau et d'énergie figurant sur le plan d'équipement sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.

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

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

