

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER VALANT PLAN DE SITE N°30063A

BELLEVUE

CAMPAGNE BARBEY



RÈGLEMENT – JUIN 2025

Adopté par le Conseil d'Etat le 12 novembre 2025



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

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.....	1
Espaces libres	2
Article 4 : Mise en œuvre	2
Article 5 : Cheminements	2
Article 6 : Végétation et arbres à planter	2
Article 7 : Végétation à sauvegarder	2
Article 8 : Espace majoritairement végétal	3
Article 9 : Espace majoritairement végétal sur dalle	3
Article 10 : Milieu humide	3
Bâti.....	3
Article 11 : Destination des bâtiments	3
Article 12 : Hauteur maximale	3
Article 13 : Saillies	3
Article 14 : Rez-de-chaussée	3
Article 15 : Façades.....	3
Article 16 : Passages.....	3
Article 17 : Accès aux immeubles	4
Mesures de protection du patrimoine.....	4
Article 18 : Principes architecturaux et paysagers	4
Article 19 : Bâtiments maintenus.....	4
Article 20 : Serre existante	4
Article 21 : Végétation et aménagements extérieurs	4
Article 22 : Toitures	5
Accès et stationnement	6
Article 23 : Places de stationnement.....	6
Article 24 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain	6
Article 25 : Accès des véhicules d'intervention	6
Environnement	7
Article 26 : Degré de sensibilité au bruit.....	7
Article 27 : Gestion et évacuation des eaux.....	7
Article 28 : Concept énergétique	7
Article 29 : Mesures de protection selon l'OPAM	7
Éléments de base du programme d'équipement	7
Article 30 : Voies de communication privées	7
Article 31 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement	8

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) et règlement de plan de site au sens de l'article 38, alinéa 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (RSG L 4 05 ; LPMNS). Il fait partie intégrante du plan localisé de quartier valant plan de site (PLQ valant PS) N° 30063A, 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° 2017-24-V2 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 26 septembre 2022.
- 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 0.6, représentant un maximum de 15'148 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) entièrement affectées à des activités, dont 610 m² de SBP d'activités existantes.
- ² L'indice de densité (ID) est de 0.6.

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

- ¹ Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan.

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	Bâtiment A	Bâtiment B
2'366	468	468	283	0	283	283	0
2'648	16'232	16'232	9'801	610	9'191	3'626	5'565
2'649	1'309	1'309	790	0	790	0	790
3'437	4'162	4'162	2'513	0	2'513	2'513	0
3'602	2'914	2'914	1'761	0	1'761	851	910
TOTAL	25'085	25'085	15'148	610	14'538	7'273	7'265

- ² 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 LIBRES

Article 4 : Mise en œuvre

- ¹ Sont considérés comme espaces libres les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ valant PS, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.
- ² Les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif.
- ³ Les espaces libres, ainsi que les éléments paysagers et naturels visés à l'article 21, doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble précisant notamment les espèces végétales, les types de revêtements et les modes d'entretien, qui doit être joint au dossier lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire.
- ⁴ Le plan paysager d'ensemble doit être validé par l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) et la commune dans le cadre de la requête définitive en autorisation de construire.
- ⁵ Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.
- ⁶ Les espaces verts doivent être constitués de sols naturels à deux couches (horizons A et B).
- ⁷ Le financement des espaces libres, 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.

Article 5 : Cheminements

- ¹ La réalisation des cheminements piétons et cycles figurant sur le plan d'aménagement est obligatoire. Leur localisation peut être adaptée lors des requêtes définitives en autorisation de construire.
- ² Les cheminements ne sont pas accessibles au public et sont réservés aux employés du site.

Article 6 : Végétation et arbres à planter

- ¹ Trente-sept arbres doivent être plantés en pleine terre dans le périmètre du PLQ valant PS, dont six sujets au minimum doivent être des arbres majeurs. La directive de l'OCAN concernant la plantation et l'entretien des arbres de février 2013 doit être respectée
- ² Les arbres pouvant être abattus en raison des nouvelles constructions doivent être compensés dans le périmètre du PLQ valant PS ou, à défaut sur la parcelle n° 3867 adjacente moyennant l'accord de son propriétaire. La plantation des nouveaux arbres ainsi que leur entretien doivent se conformer à la directive de l'OCAN concernant les plantations compensatoires de janvier 2020.
- ³ L'ensemble de la végétation, y compris en toiture, doit être composée d'espèces indigènes adaptées aux contraintes et conditions environnementales locales et d'écotype « Genève ».

Article 7 : Végétation à sauvegarder

Des mesures de protection de la végétation à sauvegarder doivent être prises et doivent se conformer à la directive de l'OCAN concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres d'août 2008.

Article 8 : Espace majoritairement végétal

Les espaces majoritairement végétaux doivent être en pleine terre et plantés. Ils doivent accueillir les éléments d'accompagnement de la serre et peuvent comprendre des cheminements piétonniers aménagés avec un revêtement perméable. Le caractère végétal doit être largement prédominant.

Article 9 : Espace majoritairement végétal sur dalle

L'espace majoritairement végétal sur dalle, situé entre les aires d'implantation 1 et 2, doit comporter des aménagements propices à la constitution d'un réseau écologique et favorable à la biodiversité, tels que des bandes fleuries, haies vives, potagers, bandes rudérales, noues paysagères, bassins d'eau. Les revêtements imperméables doivent être limités au strict minimum.

Article 10 : Milieu humide

L'aménagement d'un milieu humide, tel qu'un étang comportant une pente douce, des profondeurs diversifiées, des plantes aquatiques indigènes et différentes structures favorables aux batraciens doit être prévu dans le plan paysager d'ensemble.

BÂTI

Article 11 : Destination des bâtiments

- ¹ Aire d'implantation 1 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 1 est intégralement destiné à des activités pour 7'273 m² de SBP.
- ² Aire d'implantation 2 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 2 est intégralement destiné à des activités pour 7'265 m² de SBP.

Article 12 : Hauteur maximale

- ¹ La hauteur maximale des bâtiments situés dans les aires d'implantation 1 et 2 est de 15 mètres, 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 Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

Article 13 : Saillies

Les saillies doivent être réalisées à l'intérieur des aires d'implantation.

Article 14 : Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée doivent être vitrés et ne doivent pas dépasser 12,40 mètres de largeur.

Article 15 : Façades

Un système anti-collision pour l'avifaune, agréé par la Station ornithologique Suisse, doit être prévu pour les surfaces vitrées.

Article 16 : Passages

- ¹ Dans chacun des bâtiments A et B, un passage ouvert destiné aux piétons doit être réalisé

afin de garantir aux employés du site une relation directe entre les deux parties de la campagne.

- ² Les deux passages doivent être dans le prolongement l'un de l'autre.

Article 17 : Accès aux immeubles

- ¹ La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.
- ² Chaque bâtiment doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

MESURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE

Article 18 : Principes architecturaux et paysagers

- ¹ Les caractéristiques du site marquées par la qualité d'intégration des bâtiments historiques au paysage doivent être préservées.
- ² Tous travaux effectués dans le but d'assurer le confort et la sécurité des usagers, d'améliorer l'isolation thermique et de réaliser des économies d'énergie doivent faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents, de manière à respecter à la fois le caractère architectural des bâtiments maintenus et les dispositions applicables en matière d'économie d'énergie dans le but de valoriser les énergies renouvelables locales.
- ³ Tous travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments maintenus, ainsi qu'à la qualité de leurs aménagements extérieurs, et exécutés sans autorisation peuvent donner lieu à une demande de restitution des états antérieurs.

Article 19 : Bâtiments maintenus

- ¹ Le plan désigne les bâtiments maintenus en raison de leurs qualités architecturales, historiques et de leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés. Ils concernent l'aspect des façades, le profil des toitures, les structures et le décor intérieur.
- ² En cas d'aménagement des combles, les prises de jour supplémentaires ne peuvent être autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'architecture des toitures.
- ³ Les bâtiments maintenus conservent leur destination d'activités.

Article 20 : Serre existante

- ¹ La serre existante doit être maintenue et déplacée avec ses éléments d'accompagnement (cheminements, murets, bassins et plates-bandes) au sein du secteur réservé à cet effet. Ce déplacement doit intervenir au plus tard avant la livraison de tout ou partie des futurs bâtiments A et B.
- ² La serre existante doit conserver son activité actuelle.

Article 21 : Végétation et aménagements extérieurs

- ¹ Les éléments paysagers et naturels, tels que les chemins, les clôtures, l'arborisation, les jardins, les bocages, les haies vives, les dénivelés et les talus qui participent à la qualité du site doivent être préservés.
- ² L'aménagement des espaces libres tel que le revêtement des sols, les clôtures, l'éclairage, le mobilier, doit respecter le caractère du domaine.

- ³ Les nouvelles plantations doivent s'intégrer au site tout en ménageant les vues.
- ⁴ La prairie doit être traitée en pré de fauche, à l'exception des abords des bâtiments sur une largeur de 5 mètres maximum.
- ⁵ Les secteurs à orchidées doivent être préservés et intégrés à cet effet au plan paysager d'ensemble.
- ⁶ Les orchidées impactées par les nouvelles constructions, y compris les aménagements extérieurs, doivent être transplantées au sein du périmètre du PLQ valant PS. Leur localisation et leur entretien doivent être adaptés de manière à permettre le développement optimal des espèces et leur dispersion.
- ⁷ Des habitats pour la petite faune, tels que les murgiers, les tas de bois et de pierres pour les micromammifères et les reptiles doivent être prévus au sein du périmètre du PLQ valant PS et faire l'objet d'une description et d'une localisation précises dans le cadre du plan paysager d'ensemble.
- ⁸ Les nuisances lumineuses doivent être réduites au minimum (nombre de points lumineux, intensité, température, orientation). L'éclairage extérieur impactant la faune doit être conçu selon les recommandations de l'office fédéral de l'environnement en la matière (Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses, OFEV, 2005).
- ⁹ Aucune modification des niveaux du terrain naturel existant ne peut être admise au sein des espaces libres de construction.
- ¹⁰ Toutes les places de stationnement en surface et tous les cheminements piétons et cycles doivent être réalisés avec un revêtement perméable et se situer en dehors de la couronne des arbres.

Article 22 : Toitures

- ¹ Les toitures des bâtiments maintenus sont caractéristiques du site et constituent un élément esthétique essentiel qui doit être préservé.
- ² Les toitures des bâtiments situés dans les aires d'implantation 1 et 2 doivent être plates, végétalisées et permettre l'installation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.
- ³ L'installation de panneaux solaires à l'horizontale sur les toitures plates peut être admise.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 23 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

- ¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 106. Il se décompose comme suit :
- a) 84 places pour les employés des activités ;
 - b) 22 places pour les visiteurs des activités.

Localisation des places de stationnement voitures

- ² Les places de stationnement pour les voitures des employés doivent se situer en souterrain.
- ³ 4 places de stationnement pour les voitures des visiteurs doivent se situer en surface. Le solde doit se situer en souterrain.

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

- ⁴ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 53.

Localisation des places de stationnement 2RM

- ⁵ Les places de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain.

Nombre de places de stationnement vélos

- ⁶ Le nombre total de places de stationnement pour les vélos est de 242.

Localisation des places de stationnement vélos

- ⁷ L'ensemble des places de stationnement pour les vélos doit être situé en sous-sol.
- ⁸ Un maximum de 15%, soit 36 places, peut être situé à l'extérieur dans des emplacements abrités, aux abords des bâtiments et en dehors de la couronne des arbres. Leur localisation et le type d'aménagement doit être défini dans le cadre de l'établissement du plan paysager d'ensemble qui doit être joint au dossier lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire.

Article 24 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain

- ¹ 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.).
- ² L'accès au garage souterrain doit faire l'objet d'une attention particulière, de manière à ne pas péjorer l'esthétique du site.

Article 25 : 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.

ENVIRONNEMENT

Article 26 : 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 III (DS III) est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ valant PS.

Article 27 : Gestion et évacuation des eaux

- ¹ Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ valant PS doit être exécuté en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement des chemins des Mastellettes et de la Glaise.
- ² Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. La moitié des eaux pluviales au moins doit être traitée en gestion à ciel ouvert et doit être intégrée au plan paysager d'ensemble. La contrainte de rejet des eaux pluviales sur le périmètre ne doit pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 30% pour un temps de retour considéré de 10 ans.
- ³ Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- ⁴ Les éventuelles installations d'infiltration doivent tenir compte des eaux souterraines présentes pour l'ensemble du périmètre et leur dimensionnement doit être adapté en conséquence, notamment en termes de capacité d'infiltration, d'impact sur les eaux souterraines et de qualité des eaux infiltrées.

Article 28 : Concept énergétique

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2017-24-V2, validé le 26 septembre 2022 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 29 : Mesures de protection selon l'OPAM

- ¹ Les éventuels établissements sensibles du point de vue de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012; OPAM), c'est-à-dire accueillant des personnes difficiles à évacuer (crèche, jardin d'enfants, etc.) doivent être situés à plus de 100 mètres des voies CFF.
- ² Des mesures constructives de protection contre les accidents majeurs doivent être mises en œuvre. Elles seront déterminées lors des demandes définitives en autorisation de construire.

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 30 : 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.

Article 31 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement

- ¹ Les conduites d'eau et d'énergie et les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre c LGZD figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités 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.

