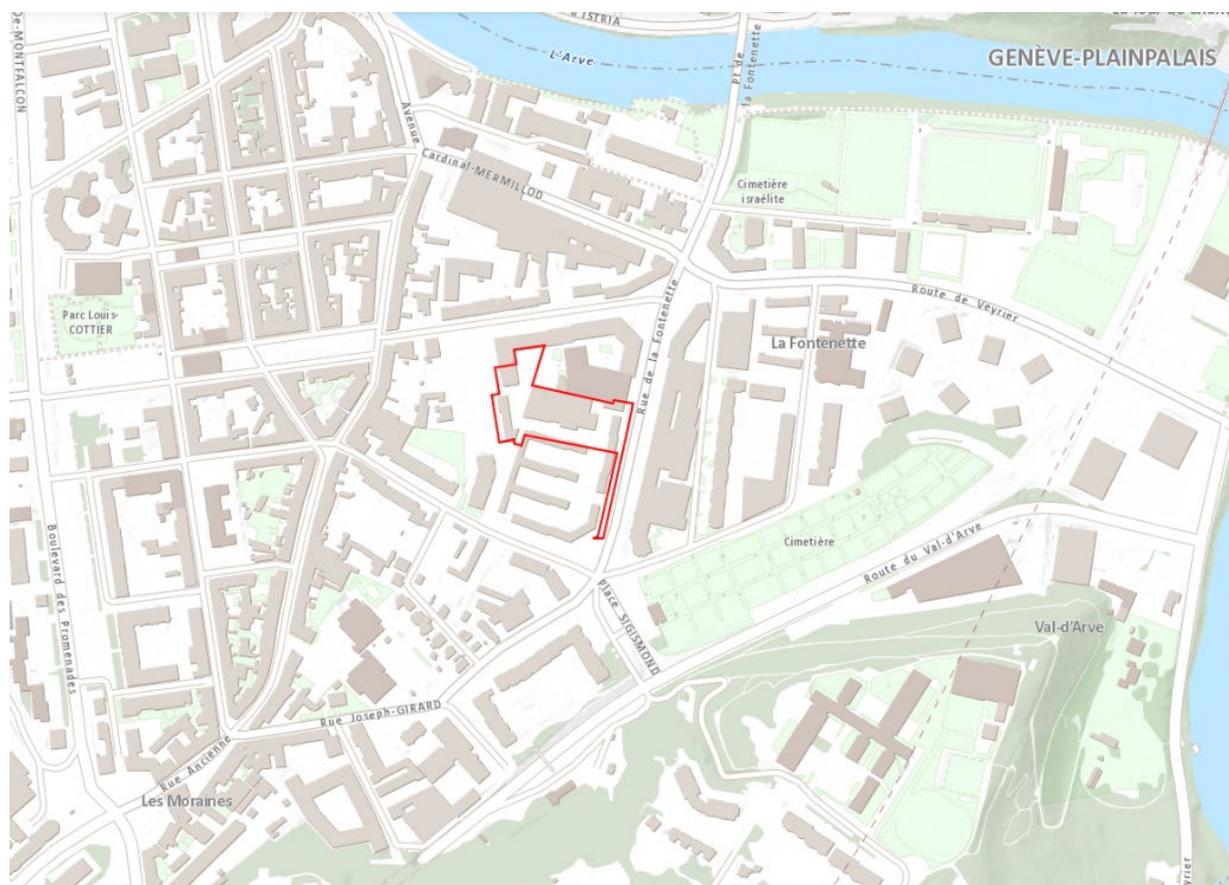


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30065

CAROUGE

**RUE DE VEYRIER - RUE DE LA FONTENETTE
(ÎLOT DES MENUISIERS)**



RÈGLEMENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 31 JANVIER 2024

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
Bâti	3
Article 5 : Destination des bâtiments	3
Article 6 : Hauteur maximum	4
Article 7 : Front d'implantation	4
Article 8 : Accès aux immeubles	4
Article 9 : Passage au rez	4
Article 10 : Toitures	4
Article 11 : Façades	5
Article 12 : Règles de distances et vues droites	5
Accès et stationnement	5
Article 13 : Places de stationnement	5
Article 14 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain	6
Article 15 : Accès livraison	6
Article 16 : Accès des véhicules d'intervention	6
Eléments de base du programme d'équipement	7
Article 17 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement	7
Environnement	7
Article 18 : Degré de sensibilité au bruit	7
Article 19 : Déchets et substances dangereuses	7
Article 20 : Gestion et évacuation des eaux	8

Article 21 : Concept énergétique	8
Article 22 : Point de récupération des déchets	8
Article 23 : Îlot de chaleur	8
Foncier.....	9
Article 24 : Servitudes de passage public à pied et à vélo.....	9
Article 25 : Servitudes d'usage public.....	9
Article 26 : Cessions gratuites au domaine public communal	9
Dispositions finales.....	9
Article 27 : Abrogation	9

GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Champ d'application

¹Le 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° 30065-544, composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », et d'un schéma de localisation des droits à bâtir, qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.

²Le 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° 2011-13, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 14 mars 2011, complété par son addendum, validé le 10 avril 2017, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, validé par l'office cantonal de l'eau (OCEau) le 17 novembre 2017.

³Ce 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).

⁴Pour 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

¹L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 2.69, représentant un maximum de 18'596 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- a) 15'714 m² de SBP logement ;
- b) 2'882 m² de SBP activités.

²L'indice de densité (ID) est de 3.88

³La répartition 84.5% de SBP pour le logement et 15.5% de SBP pour les activités doit être appliquée à l'ensemble des propriétaires lors des demandes définitives d'autorisation de construire.

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

¹Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués en plan :

Tableau de répartition des droits à bâtir (m ²)					Localisation des droits à bâtir (m ²)	
Parcelle n°	Surface comprise dans le périmètre du PLQ	SBP future	SBP existante	SBP à réaliser	Aire d'implantation N°1	Aire d'implantation N°2
					Bât. A	Bât. B
1556	3158	8496	0	8496	0	8496
1704	948	2550	0	2550	0	2550
1705	146	393	0	393	0	393
2026	570	1534	0	1534	0	1534
3397	115	309	0	309	309	0
3412	104	280	0	280	280	0
3413	489	1316	0	1316	1316	0
3414	95	256	0	256	256	0
3415	604	1625	0	1625	1625	0
3421	603	1622	0	1622	1622	0
3446	49	132	0	132	132	0
3447	31	83	0	83	83	0
TOTAL	6912	18596	0	18596	5623	12973
Parcelles sans droits à bâtir						
1299	950	0	0	0	0	0
1301	552	0	0	0	0	0
3395	71	0	0	0	0	0
3396	14	0	0	0	0	0
dp 2766	368	0	0	0	0	0

²Une 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

¹Sont considérés comme espaces libres les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.

²Les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts, places de jeux pour enfants, et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif, mais doivent être respectés dans leurs principes.

³Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble qui doit être joint au dossier lors du dépôt de chaque requête définitive en autorisation de construire.

Les services compétents peuvent admettre, si nécessaire, des évolutions du plan paysager selon les requêtes déposées.

⁴Les arbres à planter doivent respecter les conditions fixées par le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RSG L 4 05.04; RCVA) et la directive concernant la plantation et l'entretien des arbres de février 2013.

⁵Le 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.

⁶Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés. La gestion de ces espaces peut faire l'objet de convention avec la commune.

⁷Le traitement des rez et le raccord à l'espace public sur la rue de la Fontenette doit être coordonné avec la commune pour intégrer notamment les contraintes d'accès, d'accès livraison, de mobilité douce, de transports publics, de stationnement, de l'arborisation et de la levée des déchets.

⁸Le traitement des espaces extérieurs de la rue du Trusquin et de la rue des Horlogers, notamment la gestion de la pente, doit être coordonné avec celui des PLQ N^{os} 29915 et 29767.

⁹Les obstacles architecturaux pour les personnes en situation de mobilité réduite doivent être évités. Leur accessibilité doit être assurée par des solutions intégrées.

BÂTI

Article 5 : Destination des bâtiments

¹Aire d'implantation 1 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 871 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 4'752 m² de SBP.

²Aire d'implantation 2 : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 2'011 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 10'962 m² de SBP.

³Les logements ne sont pas autorisés au rez.

⁴Les activités doivent être non gênantes et principalement en relation fonctionnelle avec l'habitation, telles qu'épicerie, restaurant sans animation musicale, terrasse ouverte en journée et services (salon de coiffure, boulangerie, cabinet médical, maison de quartier, etc.).

⁵Les rez-de-chaussée doivent abriter prioritairement des activités artisanales non gênantes et/ou activités ouvertes au public non gênantes, par exemple, ateliers, cafés, restaurants, commerces, etc.

⁶Les rez-de-chaussée libres sur pilotis ne sont pas autorisés.

Article 6 : Hauteur maximum

¹La hauteur maximum du bâtiment A situé dans l'aire d'implantation 1 est de 19.22 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, sans l'attique, depuis le terrain naturel moyen (TN).

²La hauteur maximum du bâtiment B situé dans l'aire d'implantation 2 est de 22.25 mètres pour la partie R+6 et de 5 mètres pour la partie rez, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel moyen (TN).

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

⁴Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

Article 7 : Front d'implantation

¹Les façades des étages des nouveaux bâtiments doivent être alignées sur le front d'implantation fixé par le plan d'aménagement, sous réserve de l'alinéa 3.

²L'alignement contigu des rez-de-chaussée est obligatoire et doit être en retrait de minimum 3.0 mètres par rapport au front d'implantation. Ce minimum peut cependant être adapté pour le bâtiment A, afin qu'il puisse s'aligner aussi au bâti existant hors PLQ.

³Toutefois, le long de la rue de la Fontenette, le retrait du rez et du premier étage par rapport au front d'implantation doit être de minimum 3.30 mètres.

Article 8 : Accès aux immeubles

¹La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.

²Les accès aux bâtiments et les rez-de-chaussée doivent être au même niveau que l'espace extérieur et l'espace public. Des exceptions peuvent être admises pour des impératifs techniques.

Article 9 : Passage au rez

¹ Le passage indiqué sur le plan d'aménagement doit avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur toute la hauteur du rez-de-chaussée.

² L'isolation thermique et les autres impératifs techniques seront déduits de cette hauteur.

Article 10 : Toitures

¹Les toitures doivent être végétalisées et conçues de manière compatible avec des

panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques. Elles peuvent être partiellement accessibles pour un usage domestique. L'alinéa suivant est réservé.

²Les toitures des socles des bâtiments doivent être valorisées pour un usage domestique accessible à tous les habitants des nouveaux immeubles ou végétalisées.

Article 11 : Façades

¹Une différenciation de traitement des façades entre rue et cour doit être effectuée (façade minérale percée sur rue et façade avec balcons ou coursives côté cour). Une exception peut être admise si des impératifs d'orientation ne le permettent pas.

²Les façades sur cour doivent être différenciées (couleurs, matériaux par exemple) entre le rez et les étages supérieurs.

³Les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres doivent être aménagés avec des nichoirs à martinets aux endroits les plus adéquats.

Article 12 : Règles de distances et vues droites

Le pignon nord du bâtiment B, situé en limite de la parcelle N° 1705, doit être sans jour et sans jours fixes translucides.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 13 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹Le nombre total de places de stationnement voitures est de 120. Il se décompose comme suit :

- a) 108 places pour les habitants des logements, dont 2 places pour les personnes à mobilité réduite ;
- b) 12 places pour les employés des activités, dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite.

Localisation des places de stationnement voitures

²Les places de stationnement voitures des habitants et des employés se situent en souterrain et en partie dans le garage souterrain existant sur les parcelles N^{os} 2026 et 3421.

³ Les places de stationnement destinées aux logements doivent être utilisées exclusivement pour les besoins des logements et non des activités, et les mesures détaillées permettant de s'assurer de leur bon usage doivent être fournies lors des requêtes en autorisation de construire.

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

⁴Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 30. Il se décompose comme suit :

- a) 16 places pour les logements ;
- b) 14 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement 2RM

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

Nombre de places de stationnement vélos

⁶Le nombre total de places de stationnement vélos est de 330. Il se décompose comme suit :

- a) 236 places pour les logements ;
- b) 14 places pour les activités ;
- c) 80 places publiques.

Localisation des places de stationnement vélos

⁷167 places minimum de stationnement vélos pour les logements et activités doivent être situées dans des locaux fermés dans les immeubles (parking souterrain ou rez-de-chaussée), dont au minimum 84 places situées au rez-de-chaussée. Les 83 places restantes sur les 250 places pour les logements et activités doivent être situées à l'extérieur, sur les parcelles privées.

⁸Les places pour vélos doivent être facilement accessibles et équipées contre le vol. Lorsque les places se trouvent à l'extérieur, elles doivent être abritées et situées à proximité immédiate de l'entrée des bâtiments.

⁹Des solutions intégrées (sécurité, couverts) doivent être développées pour répondre aux besoins de stationnement des vélos sur domaine privé.

¹⁰Les 80 places publiques doivent être localisées à l'extérieur, sur le futur domaine public communal.

Article 14 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain

L'aire d'implantation des constructions en sous-sol comprenant notamment le garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, caves, locaux techniques, etc...).

Article 15 : Accès livraison

Un accès et un emplacement livraison doit être prévu sur la rue de la Fontenette.

Article 16 : Accès des véhicules d'intervention

¹Les 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).

²Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 17 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement

¹Les 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, sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.

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

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

ENVIRONNEMENT

Article 18 : Degré de sensibilité au bruit

¹Conformément 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 compris dans le périmètre du PLQ.

²Afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32, alinéas 1 et 3 OPB, des mesures de protection contre le bruit doivent être mises en place sur les façades en dépassement des valeurs limites d'immission des futurs locaux à usage sensible au bruit, compris dans le périmètre du plan, selon les indications figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités.

Article 19 : Déchets et substances dangereuses

¹Un plan de gestion des déchets de chantier doit être établi et présenté lors des demandes en autorisation de construire.

²Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED).

³Conformément 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 aux demandes d'autorisation de construire.

Article 20 : Gestion et évacuation des eaux

¹Le 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 CERA SA, daté du 20 octobre 2017 et validé par l'OCEau le 17 novembre 2017.

²Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales du PLQ doit être exécuté conformément à l'Annexe 1 du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

³Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales. Le débit maximal s'écoulant des toitures doit être de 25l/s*ha pour un temps de retour de 10 ans.

Article 21 : Concept énergétique

¹Le concept énergétique territorial (CET) N° 2011-13, validé le 14 mars 2011 par l'OCEN, complété par son addendum, validé le 10 avril 2017, oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Il doit faire l'objet de mises à jour régulières, notamment lors des demandes d'autorisation de construire, prenant en compte l'évolution des projets ainsi que les orientations énergétiques choisies.

²Les bâtiments doivent pouvoir être raccordés au système de production de chaleur à distance.

Article 22 : Point de récupération des déchets

¹Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets (point de récupération des déchets) doivent être aménagés au sein de l'aire de l'implantation pour un point de récupération des déchets figurant sur le plan. Ces équipements doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments et en concertation avec les services communaux.

²Dans le cas de réalisation par étapes, des solutions provisoires doivent être mises en œuvre en même temps que la réalisation des logements.

Article 23 : Îlot de chaleur

¹L'aménagement des futurs domaines publics doit faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé.

²La cour, accessible au public et non clôturée par principe, doit faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé.

FONCIER

Article 24 : Servitudes de passage public à pied et à vélo

¹Les servitudes de passage public piétons et cycles indiquées sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités sont obligatoires et doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune au plus tard à l'ouverture du chantier, l'autorisation étant subordonnée à cette condition.

²Sauf convention spécifique, la réalisation et l'entretien de ces servitudes sont à la charge des propriétaires concernés.

Article 25 : Servitudes d'usage public

¹Les servitudes d'usage public indiquées sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités sont obligatoires et doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune au plus tard à l'ouverture du chantier, l'autorisation étant subordonnée à cette condition.

²Sauf convention spécifique, la réalisation et l'entretien des servitudes sont à la charge des propriétaires concernés.

Article 26 : Cessions gratuites au domaine public communal

¹L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée et les cessions inscrites au registre foncier au plus tard à l'ouverture du chantier, l'autorisation étant subordonnée à cette condition.

²Sauf convention spécifique, la réalisation et l'entretien des cessions sont à la charge de la commune.

DISPOSITIONS FINALES

Article 27 : Abrogation

Ce plan abroge et remplace pour partie le PLQ N° 29915-544 adopté par le Conseil d'Etat le 9 octobre 2013.

