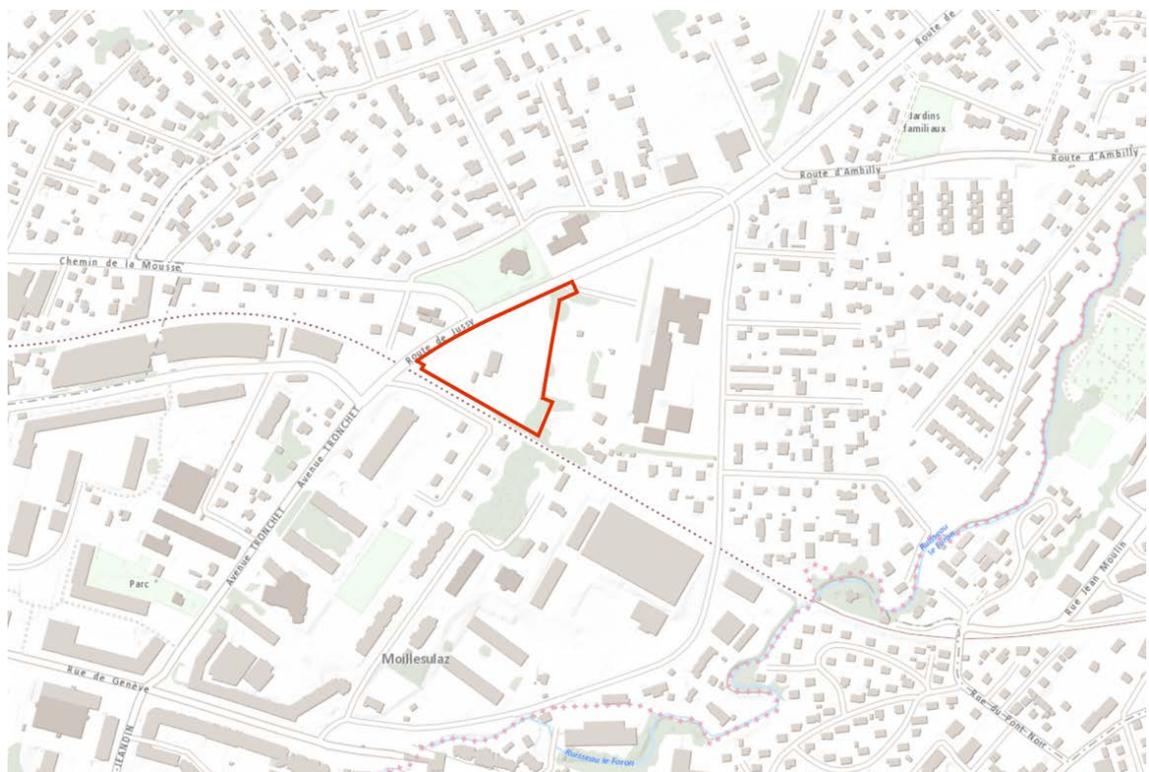


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30113 COMMUNE DE THÔNEX « JUSSY 34 »



RÈGLEMENT – OCTOBRE 2018
Adopté par le Conseil d'Etat le 20 mars 2019

Table des matières

Généralités	4
Article 1 : Champ d'application.....	4
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol	4
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	4
Espaces extérieurs	6
Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs	6
Bâti.....	7
Article 5 : Destination des bâtiments.....	7
Article 6 : Hauteur maximum.....	7
Article 7 : Toitures	7
Article 8 : Accès aux immeubles	7
Article 9 : Passages	7
Accès et stationnement	8
Article 10 : Places de stationnement.....	8
Article 11 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain.....	8
Article 12 : Voies de communication privées	9
Article 13 : Accès des véhicules d'intervention	9
Environnement.....	9
Article 14 : Degré de sensibilité au bruit	9
Article 15 : Déchets et substances dangereuses.....	9
Article 16 : Gestion et évacuation des eaux.....	10
Article 17 : Concept énergétique.....	10
Article 18 : Biodiversité.....	10
Foncier.....	10
Article 19 : Servitude	11

Généralités

Article 1 : Champ d'application

¹Le présent règlement vaut règlement de quartier. Il complète le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30113, 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.

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° 2018-03 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 07 mars 2018, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 17 janvier 2018.

Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

¹L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.6, représentant un maximum de 8'601 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), affectées à du logement.

²Les 280 m² de SBP dans le bâtiment maintenu dans son gabarit et son implantation ne sont pas compris dans le calcul de l'IUS.

³L'indice de densité (ID) est de 2,4.

⁴Sont prises en considération dans le calcul de l'IUS les SBP de la construction hors sol, conformément à l'article 59, alinéa 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI) ; est au surplus applicable la définition de la Commission d'urbanisme dans son 4ème compte-rendu, en précision de la directive ORL 514.420.

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

¹Les droits à bâtir sont localisés dans le bâtiment compris dans l'aire d'implantation listée ci-dessous :

Tableau de répartition des droits à bâtir						Localisation des droits à bâtir
Parcelle N°	Surface cadastrée m2	Surface constructible m2	SBP future m2	SBP existante m2	SBP à réaliser m2	Bât. A
6660	3'334	3'334	2'001	0	2'001	2'001
6661	4'747	4'4747	2'848	0	2'848	2'848
198	6'254	6'254	3'752	0	3'752	3'752
6662 pour partie	235	235	0	0	0	0
TOTAL	14'570	14'570	8'601	0	8'601	8'601

²Le potentiel à bâtir de la partie de la parcelle n° 6662 comprise dans le périmètre du plan, demeure intact et peut être utilisé pour des opérations hors périmètre.

³Une 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

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

²Les espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et la végétation à créer prévus sont localisés à titre indicatif.

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

⁴Les aménagements extérieurs et les plantations sont à la charge du constructeur.

⁵À l'exception des accès aux bâtiments, les aménagements paysagers doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- a) la végétation doit être composée de pelouses, de massifs arbustifs, d'arbres et de plantations d'accompagnement des noues paysagères ;
- b) les espaces végétalisés ne doivent pas entraver les accès aux immeubles et les accès piétons ;
- c) les massifs arbustifs doivent être en majorité (> 50 %) composés d'espèces indigènes ;
- d) les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

⁶L'espace ouvert destiné à une prairie fleurie à l'Ouest du périmètre correspondant à une emprise de 2'700 m² doit être paysagé en modelant sa topographie (réutilisation des terres de remblai de la construction) et majoritairement végétal. Aucune autre occupation du sol ne doit y être projetée.

⁷Des arbres de hautes tiges doivent être plantés dans l'espace central du périmètre, ainsi que le long de la parcelle n° 198. Leur localisation peut être adaptée lors des requêtes en autorisation de construire et soumise à la Direction Générale de l'Agriculture et de la Nature (DGAN) pour approbation.

⁸La dalle sur le parking souterrain doit être aménagée de façon à assurer la pérennité des plantations projetées. Les aménagements retenus doivent être conformes à la directive visée à l'article 13 du présent règlement.

Bâti

Article 5 : Destination des bâtiments

¹Le bâtiment A, situé au sein de l'aire d'implantation A, est destiné à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour un total de 8'601 m² de SBP, sous réserve de l'alinéa 2.

²Le bâtiment maintenu dans son gabarit et son implantation doit être affecté à de l'équipement public pour un total de 280 m² de SBP, au sens des art. 3 al. 1 let. c LExt et 19 al. 8 LaLAT. A défaut, l'autorisation de construire du bâtiment A ne peut être délivrée que pour un projet n'excédant pas 8'321 m² de SBP.

Article 6 : Hauteur maximum

¹La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation A est de 15 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture sans l'attique, depuis le terrain naturel (TN).

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

³Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

Article 7 : Toitures

¹Les toitures peuvent être partiellement dévolues à un usage domestique privé ou collectif.

²Les parties de toiture non dévolues à un usage domestique privé ou collectif doivent être plates et végétalisées y compris en présence d'installations de captage solaire.

³Les toitures du bâtiment doivent permettre l'implantation de panneaux hybrides, solaires thermiques et photovoltaïques.

⁴Les toitures doivent être végétalisées à hauteur d'un minimum de 50% avec un mélange grainier de type GE.

Article 8 : Accès aux immeubles

¹La localisation des accès à l'immeuble peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.

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

Article 9 : Passages

¹Trois passages publics pour les piétons doivent être aménagés à travers le bâtiment A.

²Leur emplacement peut être adapté lors de la demande définitive en autorisation de construire.

³Les passages doivent s'inscrire en continuité des cheminements du futur projet des aménagements extérieurs.

Accès et stationnement

Article 10 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹Le nombre total de places de stationnement voitures est de 123. Il se décompose comme suit :

- a) 112 places pour les habitants des logements ;
- b) 11 places pour les visiteurs des logements.

Localisation des places de stationnement voitures

²Les places de stationnement voitures des habitants doivent se situer en souterrain à raison d'une place par logement au minimum. Le solde doit se situer en surface ou en souterrain.

³Les places de stationnement voitures des visiteurs des logements doivent se situer en surface ou en souterrain.

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

⁴Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 17.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁵Les places de stationnement 2RM doivent se situer en surface ou en souterrain.

Nombre de places de stationnement vélos

⁶Le nombre total de places de stationnement vélos est de 129.

Localisation des places de stationnement vélos

⁷Un minimum de 43 places vélos doit se situer dans des locaux fermés en surface. Le solde des places vélos doit se situer en surface ou en souterrain.

Article 11 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

¹L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc...).

²L'accès des véhicules motorisés au garage souterrain et aux places extérieures doit se situer à l'extrémité nord du périmètre. La sortie sur le domaine public cantonal peut être mutualisée avec la sortie du parking situé hors périmètre sur la parcelle n° 6662 appartenant à l'Etat de Genève. Elle doit se conformer aux prescriptions géométriques et de circulation données par les autorités compétentes.

³L'aire d'implantation des places extérieures correspond aux emprises de ces éléments telles que fixés par le plan.

Article 12 : 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 13 : 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.

Environnement

Article 14 : 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.

²Des 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 (façade Nord située parallèlement à la Route de Jussy), afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.

Article 15 : Déchets et substances dangereuses

¹Un plan de gestion des déchets de chantier doit être établi et présenté lors de la demande en autorisation de construire. Ils doivent être gérés sur la totalité du périmètre du PLQ.

²Les 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). Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments doivent être valorisés dans le périmètre du projet, à hauteur de 20% minimum.

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 à la demande d'autorisation de construire.

Article 16 : 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 AB Ingénieurs, daté du 12 décembre 2017 et annexé au dossier du PLQ.

²Le 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, sauf infiltration à la parcelle pour les eaux pluviales.

³Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. Un système d'infiltration à la parcelle, par des ouvrages à ciel ouvert de type noues plantées tels qu'ils figurent sur le plan d'aménagement, doit être prévu.

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

Article 17 : Concept énergétique

¹Le concept énergétique territorial (CET) N° 2018-03 validé le 7 mars 2018 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.

²Les bâtiments doivent répondre au standard THPE.

Article 18 : Biodiversité

Les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10m doivent être équipés de nichoirs à martinets noirs.

Foncier

Article 19 : Servitude

Une servitude de passage privé en surface pour des véhicules grevant la partie de la parcelle n° 6662 comprise dans le périmètre du plan, au profit des parcelles n° 198, 6660 et 6661, doit être inscrite au Registre Foncier au plus tard lors de l'autorisation de construire portant sur le bâtiment A.



Commune de Thônex

Chemin du Bois des Arts 58 • 1226 Thônex
Tél. +41 (22) 869 39 00 • info@thonex.ch