

# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30117

VILLE DE GENÈVE, EAUX-VIVES  
MALAGNOU - VELOURS



RÈGLEMENT – MAI 2018

ADOPTION CONSEIL D'ÉTAT : 10 AVRIL 2019



# 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, 6
<b>Espaces extérieurs .....</b>	<b>7</b>
Article 4 : Mise en œuvre des aménagements extérieurs .....	7,8
<b>Bâti.....</b>	<b>8</b>
Article 5 : Destination des bâtiments.....	8
Article 6 : Hauteur maximum .....	8, 9
Article 7 : Bandes d'implantation.....	9
Article 8 : Toitures .....	9
Article 9 : Accès aux immeubles.....	9
Article 10 : Règles de distances et vues droites.....	9
Article 11: Constructions et aménagements .....	9, 10
Article 12: Passages.....	10
<b>Accès et stationnement .....</b>	<b>10</b>
Article 13 : Places de stationnement.....	11
Article 14 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain.....	10, 12
Article 15: Voies de communication privées .....	11
Article 16 : Accès des véhicules d'intervention .....	11
<b>Environnement.....</b>	<b>12</b>
Article 17 : Degré de sensibilité au bruit.....	12
Article 18 : Déchets et substances dangereuses .....	12
Article 19 : Gestion et évacuation des eaux.....	13
Article 20 : Concept énergétique .....	13
Article 21 : Point de récupération des déchets.....	13

Article 22 : Puits du Velours.....	13, 14
<b>Foncier.....</b>	<b>14</b>
Article 23 : Servitudes.....	14
Article 24 : Cessions.....	14
<b>Dispositions finales.....</b>	<b>14</b>
Article 25 : Plan d'alignement .....	14

# Généralités

## Article 1 : Champ d'application

<sup>1</sup>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 (PLQ) N° 30'117-275, 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° 2017-14 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 10 juillet 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.

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

<sup>1</sup>L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.80, représentant un maximum de 16'848 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- a) 16'348 m<sup>2</sup> de SBP logement ;
- b) 500 m<sup>2</sup> de SBP activités.

<sup>2</sup>L'indice de densité (ID) est de 2.46.

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

<sup>1</sup>Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments ci-dessous :

Tableau de répartition des droits à bâtir						Localisation des droits à bâtir (m <sup>2</sup> )			
Parcelle N°	Surface cadastrée (m <sup>2</sup> )	Surface constructible (m <sup>2</sup> )	SBP future (m <sup>2</sup> )	SBP existante (m <sup>2</sup> )	SBP à réaliser (m <sup>2</sup> )	Bât. 1	Bât. 2	Bât. 3	Bât. 4
<b>2020</b>	1'222	1'222	2'200	0	2'199.6	214	1'985		
<b>2021</b>	1'517	1'517	2'731	0	2'730.6	291	2'379	63	
<b>2022</b>	1'537	1'537	2'767	0	2'766.6			2'684	83
<b>2023</b>	1'250	1'250	2'250	0	2'250	1407		843	
<b>2024</b>	1'790	1'790	3'222	0	3'222	3182		40	
<b>2025</b>	2'044	2'044	3'679	0	3'679.2			59	3'620
<b>3351</b>	293	0	0	0	0				
<b>Total</b>	9'360	9'360	16'848	0	16'848	5'094	4'364	3'686	3'703

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 prévus sont localisés à titre indicatif.

<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.

<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.

### *Espace extérieur majoritairement minéral*

<sup>5</sup>Un ratio minimum de 30% de surfaces perméables ou semi-perméables doit être assuré sur l'ensemble.

<sup>6</sup>Il doit être accessible au public et son aménagement doit assurer une harmonie d'ensemble, notamment du point de vue des cheminements pour les piétons et les cycles ainsi que des matériaux, des essences végétales et de l'éclairage participant à la définition d'un espace extérieur de vie agréable.

### *Espace extérieur majoritairement végétal*

<sup>7</sup>L'espace extérieur majoritairement végétal est aménagé par des strates herbacées, plantées et arborisées.

<sup>8</sup>Des bandes carrossables doivent être réalisées pour permettre l'accessibilité SIS. Dans tous les cas, le caractère végétal doit être largement prédominant.

### *Cour centrale*

<sup>9</sup>L'espace central entre les aires d'implantation des constructions, doit constituer un espace collectif à l'usage des utilisateurs des bâtiments qui le bordent et qui le délimitent spatialement. Il doit être de plain-pied.

### *Chemin de la Florence*

<sup>10</sup>L'accès aux places de parking extérieures se fait à travers le Chemin de la Florence (parcelle n° 3351) en sens unique.

<sup>11</sup>L'accès aux places aura une largeur de 3.50 m et permettre aux voitures de se garer à 60°.

<sup>12</sup>Une bande végétale de 50 cm doit être prévue entre le Chemin de la Florence et les places de parking en surface, permettant de créer une séparation entre ce Chemin et les parcelles n° 2020 et 2024.

### *Fermetures et clôtures*

<sup>13</sup>Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

<sup>14</sup>Dans la cour centrale, seule une bande de profondeur maximale de 4 m à partir du pied de façade peut être délimitée par un dispositif de fermeture spatiale, en principe sous forme de haie arbustive et/ou de muret.

## **Bâti**

### Article 5 : Destination des bâtiments

<sup>1</sup>Aire d'implantation A : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation A est entièrement destiné à du logement.

<sup>2</sup>Aire d'implantation B et C : les bâtiments situés au sein des aires d'implantation B et C sont destinés à des activités au rez-de-chaussée pour 500 m<sup>2</sup> de SBP et à des logements au rez-de-chaussée et dans les étages.

<sup>3</sup>Aire d'implantation D : le bâtiment situé au sein de l'aire d'implantation D est entièrement destiné à du logement pour 3'703 m<sup>2</sup> de SBP.

<sup>4</sup>Tout dépôt de dossier de requête en autorisation de construire doit comprendre l'entier des constructions possibles dans l'aire d'implantation concernée. La réalisation peut toutefois se faire par étapes, par aire d'implantation.

<sup>5</sup>Les rez-de-chaussée des aires d'implantation B et C, donnant sur la route de Malagnou affectés à des activités tertiaires (boulangerie, coiffeur, cabinet médical, etc.), doivent être de plain-pied.

### Article 6 : Hauteur maximum

<sup>1</sup>Les hauteurs maximum autorisées par aire d'implantation sont :

Aire d'implantation A	H : 28 mètres
Aire d'implantation B	H : 22 mètres
Aire d'implantation C	H : 30 mètres
Aire d'implantation D	H : 22 mètres

<sup>2</sup>Les hauteurs évoquées aux alinéas 1 se mesurent au niveau supérieur de la dalle de couverture selon les critères fixés par l'article 35 LCI.

<sup>3</sup>Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

<sup>4</sup>Les logements situés en rez-de-chaussée seront systématiquement surélevés.



<sup>5</sup>Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

## Article 7 : Bande d'implantation

<sup>1</sup>Les façades des bâtiments doivent se situer dans les bandes d'implantation prévues à cet effet.

<sup>2</sup>A l'intérieur des bandes d'implantation, une variation de l'alignement des façades est admise.

<sup>3</sup>Le long de la route de Malagnou, les façades doivent se situer sur le front d'implantation fixé par le plan. Des retraits ou décrochements sont permis.

<sup>4</sup>Les façades seront obligatoirement implantées dans les bandes d'implantation. Elles occuperont au moins le 70% de la longueur de la bande, calculé pour chaque côté d'une aire. Cette prescription s'applique sur toute la hauteur des constructions et ne peut être limitée à une expression de socle.

## Article 8 : Toitures

<sup>1</sup>Les toitures sont plates et peuvent être accessibles et aménagées en terrasse.

<sup>2</sup>Elles doivent permettre l'implantation des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques (si une dérogation sur le solaire thermique est acceptée par l'OCEN)

<sup>3</sup>Les toitures sont végétalisées à hauteur d'un minimum de 50% avec un mélange grainier de type GE, afin de créer des zones rudérales.

## Article 9 : 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.

## Article 10 : Règles de distances et vues droites

<sup>1</sup>Les distances entre bâtiments à l'intérieur du périmètre de validité du plan seront calculées selon les normes de la zone 2.

## Article 11 : Constructions et aménagements

<sup>1</sup>Les aires d'implantation des constructions comprennent l'ensemble des constructions en surface, y compris les saillies. De manière générale les marquises et les balcons ajourés peuvent être autorisés à l'extérieur de ces aires.

<sup>2</sup>Autour des bâtiments, il sera prévu la plantation végétale dans une frange d'au moins 1.50 m afin de créer une barrière entre les logements et la rue.

## Article 12 : Passages

<sup>1</sup>Dans l'aire d'implantation A et B, deux passages doivent être réalisés, afin de garantir des liaisons piétonnes entre la route de Malagnou et le chemin de la Florence avec la cour centrale. Ils doivent avoir une hauteur libre de 3 m au minimum et une largeur de 3.50 m minimum.

<sup>2</sup>Tous les passages doivent être utilisables par les personnes à mobilité réduite.

<sup>3</sup>Leur emplacement peut être ajusté en fonction des projets architecturaux et doit répondre aux principes de répartition des accessibilités donnés par le plan.

## Accès et stationnement

### Article 13 : Places de stationnement

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

<sup>1</sup>Le nombre total de places de stationnement des voitures pour les nouvelles surfaces brutes de plancher est de 151 places. Il se décompose comme suit:

- 131 places pour les habitants des logements dont 2 handicapés
- 16 places pour les visiteurs des logements
- 4 places pour les activités
- 1 place pour les clients des activités.

<sup>2</sup>Les dossiers de requêtes en autorisation de construire précisent les besoins en stationnement en application des ratios en vigueur.

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

<sup>3</sup>Les places de stationnement des voitures se situent exclusivement au sous-sol et le long du chemin de la Florence.

<sup>4</sup>La rampe d'accès aux ouvrages de stationnement au sous-sol n'est autorisée que dans le secteur d'accès au garage souterrain localisé sur le plan.

<sup>5</sup>Une seule rampe est autorisée côté chemin de la Florence.

<sup>6</sup>Aucun accès des voitures n'est autorisé dans la cour centrale ni dans la parcelle 2023 à l'exception des véhicules de service et d'intervention.

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

<sup>7</sup>Le nombre de places de stationnement 2RM pour les besoins des nouvelles surfaces brutes de plancher est de 32. Il se décompose comme suit :

- 32 places pour les logements
- 2 places pour les activités

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

<sup>8</sup>Les places de stationnement 2RM seront situées en surface, à côté des accès majoritairement minéraux, ce qui permettra une distribution homogène proche des entrées aux bâtiments.

<sup>9</sup>Aucun accès des 2RM n'est autorisé dans la cour centrale ni dans la parcelle 2023 (sauf SIS et SIG).

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

<sup>10</sup>Le nombre total de places de stationnement vélos pour les besoins des nouvelles surfaces brutes de plancher est de 245.

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

<sup>12</sup>Au moins 1/3 du total doit se trouver à proximité de l'accès aux bâtiments, abritées et sécurisées.

<sup>13</sup>Le 2/3 restant peuvent se trouver à l'extérieur, abritées et sécurisées, à l'intérieur au RDC ou au sous-sol.

<sup>14</sup>Les places doivent être réparties équitablement à proximité des cages des immeubles.

## Article 14 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

<sup>1</sup>L'aire d'implantation du 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 prévue par le PLQ. Les frais de sa construction et de sa démolition sont à la charge des constructeurs de la première étape.

<sup>3</sup>Les constructions souterraines sur deux niveaux au maximum, sont autorisées dans les aires de localisation de ce type de construction.

<sup>4</sup>Une seule rampe est autorisée côté chemin de la Florence.

## Article 15 : Voies de communication privées

<sup>1</sup>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 16 : 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 17: Degré de sensibilité au bruit

<sup>1</sup>Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le 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.

<sup>2</sup>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 situées le long de la route de Malagnou, afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.

## Article 18: 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 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>3</sup>Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation du PLQ doivent être réutilisés au maximum dans le périmètre dudit PLQ. Ceci signifie intégrer, dans les projets de bâtiments et de l'aménagement des espaces extérieurs, la réutilisation sur place des matériaux d'excavation (remblayage des fouilles, aménagements paysagers et utilitaristes etc.). Si aucune valorisation sur place n'est pas réalisable ou si cette option a été écartée au cours de l'avancement des études, la raison doit être clairement expliquée et justifiée.

<sup>4</sup> Les projets devront 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).

## Article 19 : Gestion et évacuation des eaux

<sup>1</sup>Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ sera exécuté en système séparatif et raccordé pour les eaux pluviales, aux systèmes publics d'assainissement existants de la route de Malagnou et pour les eaux usées, au système public d'assainissement existant du chemin de la Chevillarde par l'intermédiaire des attentes mises en place par la Ville de Genève sous la parcelle n° 2020.

<sup>2</sup>Le débit des eaux pluviales généré par le périmètre du PLQ ne devra pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 40 % (temps de retour de dimensionnement de

10 ans). Le cas échéant, des mesures de gestion des eaux pluviales (rétention en toiture, rétention hors toiture, fossés, noues,...) devront être mises en œuvre afin de respecter cette contrainte.

<sup>3</sup>Les toitures des bâtiments seront conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales. Le débit maximal s'écoulant de chaque toiture sera de 25l/s ha pour un temps de retour de 10 ans.

<sup>4</sup>Préalablement au dépôt de la ou des requêtes en autorisations de construire dans le périmètre, le requérant, respectivement son mandataire, doit prendre contact avec la Direction générale de l'eau (DGEaux) pour valider le concept de gestion et d'évacuation des eaux.

## Article 20 : Concept énergétique

<sup>1</sup>Le concept énergétique territorial (CET) N° 2017-14 validé le 10 juillet 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 21 : Point de récupération des déchets

Les containers devront être à disposition en limite du domaine privé et public comme stipulé à l'article 21, alinéa 5 de la réglementation sur la gestion des déchets LC 21 911 : *"Les conteneurs doivent être déposés fermés par le propriétaire ou son représentant sur la voie publique, aux emplacements prévus à cet effet et sans entraver la circulation des véhicules et des piétons, ni créer de danger pour le personnel de collecte et les usagers du domaine public"*.

## Article 22 : Puits du Velours

<sup>1</sup>Le puits du Velours se trouve dans une zone de protection fédérale.

<sup>2</sup>Dans la parcelle n° 2023 se trouve le puits de captage « Velours » n° 20, avec des secteurs de protection S1 (rayon 10 m) et S3 (limite de parcelle).

<sup>3</sup>Dans la zone de protection S1, aucune construction ou installation n'est autorisée.

<sup>4</sup>Cette parcelle ne doit pas être clôturée.

<sup>5</sup>Aucun accès ni stationnement des véhicules motorisés n'est autorisé (sauf SIG).

<sup>6</sup>Des mesures constructives qui empêchent les véhicules motorisés d'entrer doivent être définies lors de la dépose des dossiers de demande d'autorisation de construire: mobilier urbain, végétalisation, etc.

<sup>7</sup>Des travaux d'entretien de puits doivent pouvoir s'effectuer sans obstacle à l'intérieur de cette parcelle.

<sup>8</sup>Le revêtement existant se compose de dalles en béton et gazon. Aucun traitement sur le gazon n'est autorisé (par exemple pesticides).

## Foncier

### Article 23 : Servitudes

<sup>1</sup>La servitude de passage public doit être constituée au profit de l'Etat de Genève.

<sup>2</sup>L'inscription au Registre foncier des servitudes nécessaires à l'accès et à l'usage du parking en sous-sol, devra être effective, lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire.

### Article 24 : Cessions

<sup>1</sup>La continuité du trottoir chemin du Velours, doit être cédée gratuitement au domaine public communal.

<sup>2</sup>Les aménagements de la cession, doivent permettre aux véhicules d'exploitation et d'entretien du puits de captage, d'accéder à la parcelle n° 2023.

<sup>3</sup>Une deuxième cession gratuite au domaine public communal de 2.5 m doit être effectuée le long de la route de Malagnou.

<sup>4</sup>Une troisième cession onéreuse au domaine public communal de l'ensemble de la parcelle n° 3351, feuille 40 du cadastre de la Ville de Genève, section Eaux-Vives, constituant le chemin de la Florence, doit être affectée.

## Dispositions finales

### Article 25: Plan d'alignement

<sup>1</sup>Ce 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).

