

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30132

GRAND-SACONNEX

ENSEMBLE MORILLON-PARC



RÈGLEMENT – AVRIL 2024

Adopté par le Conseil d'Etat le 15 mai 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.....	2
Article 5 : Destination des bâtiments	2
Article 6 : Hauteur maximale.....	2
Article 7 : Toitures	3
Article 8 : Accès aux immeubles.....	3
Article 9 : Règles de distances et vues droites	3
Article 10 : Typologies	3
Article 11 : Patrimoine.....	3
Accès et stationnement	4
Article 12 : Places de stationnement	4
Article 13 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain	5
Article 14 : Accès des véhicules d'intervention.....	5
Environnement	5
Article 15 : Degré de sensibilité au bruit	5
Article 16 : Déchets et substances dangereuses	5
Article 17 : Gestion et évacuation des eaux	6
Article 18 : Concept énergétique	6
Article 19 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets	6
Article 20 : Gestion des sols	6
Éléments de base du programme d'équipement.....	7
Article 21 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	7
Article 22 : Voies de communication privées	7
Foncier.....	7
Article 23 : Servitudes de passage public à pied et/ou à vélo	7
Dispositions finales.....	7
Article 24 : Abrogation	7

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). Il complète le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30132, 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° 2019-05-v2 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 17 novembre 2022, ainsi que d'un plan d'aménagement paysager daté du 9 mars 2023.
- 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 0.91, représentant un maximum de 27'851 m² de surface brute de plancher (SBP), à raison de :
 - a) 26'863 m² de SBP destinées au logement; dont 15'564 m² de SBP existantes et 11'299 m² de SBP nouvelles ;
 - b) 988 m² de SBP activités ;
 - c) 702 m² de SBP sont prévues démolies.
- ² L'indice de densité (ID) est de 1.18.

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 nouvelles SBP		
	parcelle N°	surf. Terrain/m2	SBP exist.maint.	SBP démolies	SBP totale	SBP à réaliser	Bât.A	Bât.B	Bât.C
dépendance	315	19'649	9'772	702	17'933	8'161	4'597	1'408	2'157
B	316	238	127		217	90		90	
B	317	237	126		216	90		90	
B	318	237	126		216	90		90	
B	319	237	126		216	90		90	
B	320	400	213		365	152		152	
B	321	243	130		222	92		92	
B	322	243	130		222	92		92	
D	323	244	130		223	93		93	
D	324	242	129		221	92		92	
D	325	242	129		221	92		92	
D	326	242	129		221	92		92	
D	327	358	191		327	136		136	
D	328	241	128		220	91		91	
D	329	242	129		221	92		92	
D	330	282	150		257	107		107	
D	331	204	109		186	77		77	
D	332	297	158		271	113		113	
D	333	242	129		221	92		92	
D	334	242	129		221	92		92	
D	335	230	123		210	87		87	
dépendance	336	5'724	3'051		5'224	2'173	2'173	0	
	TOTAL	30'516	15'564	702	27'851	12'287	6'770	3'360	2'157

- 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.

³ Les SBP ont été arrondies à l'unité. De ce fait, il se peut qu'il y ait des écarts marginaux.

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, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.
- ² Les nouveaux espaces libres ou privés, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif.
- ³ Le financement des espaces libres est réglé par l'article 8 du règlement-type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.04; RGZD2), à défaut d'un accord entre les différentes parties.
- ⁴ Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.
- ⁵ Les dispositions relatives aux aménagements extérieurs contenues dans l'arrêté du département en charge de la protection du patrimoine et des sites du 22 janvier 2009 approuvant l'inscription à l'inventaire (MS-i GSX 26) des immeubles dignes d'être protégés, des bâtiments (enveloppe extérieure) n^{os} 976 à 995, des aménagements extérieurs, des parcelles n° 315 (pour partie), n^{os} 316 à 335 et n° 336 (pour partie), feuille 12, du cadastre de la commune du Grand-Saconnex, doivent être respectées.
- ⁶ Les espaces libres doivent être aménagés conformément au PAP approuvé par l'office cantonal de la nature et du paysage (OCAN) et de l'office cantonal de l'eau (OCEau) et joint au dossier lors du dépôt de la 1^{ère} requête en autorisation de construire. Ce plan présentera les principes de valorisation et de gestion des eaux pluviales au bénéfice du sol et de la végétation.

BÂTI

Article 5 : Destination des bâtiments

- ¹ Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à des activités pour 200 m² de SBP au rez-de-chaussée inférieur et à du logement pour 6'570 m² de SBP dans les étages.
- ² Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à du logement pour 10'180 m² de SBP dans les étages, dont 6'820 m² de SBP équivalent à la surface des logements existants et maintenus, et 3'360 m² de SBP nouvelles. Le rez-de-chaussée est occupé par les entrées, des box de garages et des caves.
- ³ Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à des activités pour 788 m² de SBP au rez-de-chaussée inférieur et supérieur et à du logement pour 1'369 m² de SBP dans les étages.

Article 6 : Hauteur maximale

- ¹ La hauteur maximum du bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est de 19.50 mètres pour la partie RI+RS+4 étages, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN) et de 16.50 mètres pour la partie RS+ 4 étages.
- ² La hauteur maximale du bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est de 20.50 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

- ³ La hauteur maximale du bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est de 12.80 mètres pour la partie RI+RS+2, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).
- ⁴ Le nombre de niveaux maximaux est indiqué sur le plan d'aménagement ainsi que les altitudes maximales à respecter.
- ⁵ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.
- ⁶ Tous les appartements situés au rez-de-chaussée doivent être surélevés de 1 mètre au minimum par rapport au terrain fini et avoir une distance de 4 mètres par rapport à un cheminement public.

Article 7 : Toitures

- ¹ Les toitures des nouvelles constructions doivent être plates et végétalisées pour créer des milieux de substitution et retenir les eaux de pluie. Des emplacements pour l'installation de panneaux-solaires thermiques et/ou photovoltaïques doivent être prévus. Dans la mesure du possible, et pour autant que cela permette de respecter le règlement d'application de la loi sur l'énergie, du 31 août 1988 (RSG L 2 30.01 ; ci-après REn), les panneaux devront être posés à plat (inclinaison maximale 10%). La végétalisation de la toiture et l'installation de panneaux solaires doivent être compatibles.
- ² Une surcharge admissible d'au moins 50kg/m² sur les toitures neuves et rénovées pour l'installation de tous types de panneaux solaires photovoltaïques ou de capteurs solaires thermiques doit être prévue.
- ³ La conception des toitures doit être soumise à l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) et l'office cantonal de l'eau (OCEau) lors des demandes en autorisation de construire.

Article 8 : Accès aux immeubles

- ¹ La localisation des accès aux immeubles A et C peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

Article 9 : Règles de distances et vues droites

- ¹ Les règles de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05; ci-après LCI) s'appliquent vis-à-vis des tiers. Les dispositions prévues par les articles de la LCI sont réservées.
- ² L'alignement altimétrique aux bâtiments existants ou surélevés à l'altitude de 473.75 m. et 480.20 m. doit être respecté afin d'assurer une cohérence architecturale.

Article 10 : Typologies

La majorité des appartements doivent présenter une typologie traversante, soit présenter des ouvertures sur deux orientations lorsqu'il s'agit d'appartements situés dans les angles des immeubles.

Article 11 : Patrimoine

- ¹ L'ensemble Morillon-Parc est protégé pour ses qualités urbanistiques, architecturales et paysagères. La mesure d'inscription à l'inventaire MS-i GSX-26 s'applique à l'enveloppe extérieure des bâtiments B et D, à quelques appartements (28 ch. Auguste-VILBERT, 5P au 1^{er} étage et 3P au 4^{ème} étage, 30 ch. Auguste-VILBERT 3.5P au 4^{ème} étage et 50 ch.

Auguste-VILBERT, 3P au 2^{ème} étage), aux parties communes (escaliers, halls d'entrée) et aux aménagements extérieurs.

- ² La surélévation du bâtiment B doit respecter sa structure et ses qualités architecturales.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 12 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

- ¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 230. Il se décompose comme suit :
- a) 225 places pour les habitants des logements, dont 4 places pour les personnes à mobilité réduite ;
 - b) 0 place pour les visiteurs des logements ;
 - c) 4 places pour les employés des activités ;
 - d) 1 place pour les personnes à mobilité réduite des activités ;
 - e) 0 place pour les clients des activités.

Localisation des places de stationnement voitures

- ² Le nombre total de places de stationnement voitures des habitants situées en souterrain et dans des box est de 195. Il se décompose comme suit :
- a) 176 places pour les habitants des logements;
 - b) 19 box habitants des logements ;
- ³ Le nombre total de places de stationnement voitures situées en surface est de 35. Il se décompose comme suit :
- a) 30 places pour les habitants des logements ;
 - b) 4 places employés des activités ;
 - c) 1 place pour les personnes à mobilité réduite des activités.

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

- ⁴ Le nombre total des places de stationnement 2RM est de 32. Il se décompose comme suit:
- a) 27 places pour les logements ;
 - b) 5 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement 2RM

- ⁵ 16 places de stationnement 2RM au minimum doivent être situées en souterrain. Le reste des places se situe en surface.

Nombre de places de stationnement vélos

- ⁶ Le nombre total des places de stationnement vélos est de 407. Il se décompose comme suit :
- a) 402 places pour les logements ;
 - b) 5 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement vélos

- ⁷ 271 places de stationnement vélos, soit les deux tiers, doivent être situées dans des locaux fermés dans les immeubles. Le reste des places, soit 136 places, doivent être situées à l'extérieur dans des emplacements abrités et équipés contre le vol.

Article 13 : Aire d'implantation 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 Le secteur d'accès au garage souterrain correspond à son accès tel que fixé par le plan.
- ³ Le secteur d'accès aux places de stationnement extérieures correspond à son accès tel que fixé par le plan.

Article 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.

ENVIRONNEMENT

Article 15 : 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 (DS) Il est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

Article 16 : Déchets et substances dangereuses

- ¹ Un plan de gestion des déchets doit être établi et présenté lors de la première demande en autorisation de construire.
- ² 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).
- ³ Conformément 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.
- ⁴ Si aucune valorisation des matériaux d'excavation n'est possible sur place, le principe de les valoriser au maximum dans le périmètre du projet doit être impérativement pris en compte lors de la réalisation des projets.

Article 17 : Gestion et évacuation des eaux

- ¹ Les toitures des bâtiments A, B, C et D doivent être végétalisées et conçues afin de stocker et limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- ² Les eaux pluviales excédentaires de la toiture du bâtiment A ainsi que des aménagements extérieurs projetés ne doivent pas être connectés au réseau d'assainissement. Elles sont gérées par un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert afin de s'infiltrer dans le sol des espaces libres du PLQ.
- ³ Les bassins de rétention doivent se situer en dehors du domaine vital des arbres.
- ⁴ Les descentes de toitures du bâtiment A doivent être réalisées en façade afin de pouvoir écouler les eaux de pluies excédentaires directement dans les espaces libres.
- ⁵ Parallèlement à l'établissement du plan paysager d'ensemble, un test d'infiltration des eaux dans les espaces libres doit être réalisé.
- ⁶ La possibilité de gérer les eaux pluviales excédentaires des toitures des bâtiments B, C et D à ciel ouvert doit être étudiée lors des demandes en autorisation de construire.

Article 18 : Concept énergétique

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2019-05-v2 validé le 17 novembre 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 19 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

- ¹ Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets urbains des habitants doivent être aménagés au sein de l'aire d'implantation pour deux points 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.
- ² La construction des deux points de récupération des déchets est à la charge des constructeurs et leur entretien est à la charge de la commune.

Article 20 : Gestion des sols

- ¹ Les surfaces de sols des espaces majoritairement végétaux sur dalle doivent être constituées d'une couche de terre végétale (horizon A) d'une épaisseur minimale de 30 cm.
- ² Les surfaces de sols des espaces majoritairement végétaux hors dalle doivent être constituées de sols naturels à deux couches (horizon A et B), comprenant un minimum de 70 cm d'épaisseur après tassement naturel, dont 30 cm de terre végétale (horizon A) et 40 cm de sous-couche arable (horizon B). L'épaisseur du sol peut par endroits être réduite pour la création d'aménagements particuliers tels que des milieux maigres ou secs.
- ³ Aucun décaissement ou surépaisseur ne sera admis pour les nouveaux chemins afin de ne pas endommager le système racinaire des arbres.

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 21 : 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, 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.
- ⁴ Afin d'alimenter en chaleur les bâtiments, des conduites de réseaux thermiques doivent être prévues.

Article 22 : 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.

FONCIER

Article 23 : Servitudes de passage public à pied et/ou à vélo

- ¹ Les cheminements mixtes et piétonniers indiqués sur le plan d'aménagement doivent faire l'objet de servitudes de passage public à pied et/ou à vélo.
- ² Les servitudes doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune au plus tard lors du dépôt de l'autorisation de construire.
- ³ La réalisation de ces servitudes est à la charge des constructeurs.
- ⁴ L'entretien de ces servitudes est à la charge de la commune.

DISPOSITIONS FINALES

Article 24 : Abrogation

Ce plan abroge et remplace le PLQ N° 29507-534 adopté par le Conseil d'Etat le 24 juillet 2013.

