

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30137

ANIÈRES

CORTENAZ



RÈGLEMENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 20 NOVEMBRE 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
Article 5 : Espace majoritairement minéral	2
Article 6 : Espace majoritairement végétal et majoritairement végétal sur dalle	3
Article 7 : Jardins et plantages.....	3
Bâti	3
Article 8 : Principes architecturaux	3
Article 9 : Destination des bâtiments	4
Article 10 : Hauteur maximum	4
Article 11 : Bande d'implantation	4
Article 12 : Toitures.....	4
Article 13 : Accès aux immeubles.....	5
Accès et stationnement	5
Article 14 : Places de stationnement	5
Article 15 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain	6
Article 16 : Accès des véhicules d'intervention.....	6
Environnement	6
Article 17 : Degré de sensibilité au bruit	6
Article 18 : Déchets et substances dangereuses	6
Article 19 : Gestion et évacuation des eaux	7
Article 20 : Concept énergétique	8
Article 21 : Faune.....	8
Éléments de base du programme d'équipement	8
Article 22: Voies de communication privées.....	8

Article 23 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	8
Foncier.....	8
Article 24 : Servitudes de passage public à pied et/ou à vélo	8
Dispositions finales.....	9
Article 25 : 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° 30137-502, composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », d'un schéma de répartition des droits à bâtir et d'un tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir, qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité, sis en zone de développement 4B protégée.

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° 2019-04 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN), le 20 avril 2021.

³Pour 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 0.69, représentant un maximum de 2'944 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de 2'944 m² de SBP logements, dont 2'027 m² existants.

²630 m² de surface sont dévolus à de l'équipement public.

³L'indice de densité (ID) est de 0.98.

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

¹Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan, selon le tableau qui y figure.

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

²L'espace libre situé entre les façades des bâtiments B, C, D et E d'une part et A d'autre part, doit avoir un caractère public en relation avec le bâtiment A destiné à de l'équipement public. Cet espace doit prévoir l'accès principal aux logements, des emplacements de stationnement vélos et un mobilier urbain adéquat. Son aménagement doit respecter une cohérence d'ensemble.

³Les espaces libres situés au-devant de la façade sud-est et de la façade nord-ouest des bâtiments B, C, D et E doivent être des espaces majoritairement végétaux, non clôturés, plantés de façon à créer un filtre végétal et doivent avoir une profondeur de 4 mètres. Ces espaces doivent comprendre des aménagements pour les accès aux immeubles et doivent être destinés aux habitants des immeubles.

⁴Les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, les promenades, les espaces verts, les places de jeux pour enfants et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif mais doivent être respectés dans leur principe.

⁵Les espaces libres doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble qui doit être établi par les propriétaires des parcelles concernées et soumis à l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). Le plan paysager d'ensemble doit être joint au dossier lors du dépôt de chaque requête définitive en autorisation de construire.

⁶Dans les espaces libres privés ou publics, les émissions lumineuses doivent être limitées et un éclairage respectant les recommandations de l'Office fédéral de l'environnement en la matière (Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses, OFEV 2021) doit être mis en place.

⁷Les clôtures et aménagements des espaces libres doivent permettre le passage de la petite et moyenne faune.

⁸Le 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 : Espace majoritairement minéral

¹L'espace majoritairement minéral situé devant la façade sud-est des bâtiments B, C, D et E doit avoir une largeur de 4 mètres, permettant la circulation des engins assimilés à des véhicules de secours.

²Aucun stationnement motorisé ne doit être autorisé sur les espaces majoritairement minéraux à l'exception de l'aire d'implantation des places de stationnement motos située à proximité de l'entrée du parking et du bâtiment B.

Article 6 : Espace majoritairement végétal et majoritairement végétal sur dalle

¹ L'indigénat des essences et des espèces plantées de toutes les strates (arborées, arbustives et herbacées) doit être respecté pour l'ensemble du périmètre de validité, indépendamment du type de surface et de sol.

²Les espaces majoritairement végétaux ne doivent pas être clôturés.

³L'espace majoritairement végétal sur dalle situé dans une profondeur de 4 mètres depuis les façades nord-ouest des bâtiments B, C, D et E doit être planté de façon à créer un filtre végétal.

⁴L'espace majoritairement végétal situé dans une profondeur de 4 mètres depuis les façades sud-est des bâtiments B, C, D et E doit être planté de façon à créer un filtre végétal.

⁵Les arbres abattus doivent être replantés à l'intérieur du périmètre du PLQ.

⁶Au minima, 3 arbres de 1^{ère} grandeur doivent être plantés en pleine terre au sud-est et à l'est du périmètre du PLQ à proximité de la parcelle n° 6288 sise hors périmètre et 1 arbre de 2^{ème} grandeur doit être planté en pleine terre au sud-ouest du périmètre du PLQ côté chemin des Avallons.

⁷Une haie vive de 4 mètres de largeur, composée d'arbustes indigènes et d'une bande de prairie extensive de 2 mètres de large, doit être plantée au sud et à l'est du périmètre.

⁸Un gazon extensif et une prairie fleurie extensive écotypes Genève doivent être plantés sur la dalle du garage souterrain au sud-ouest, ainsi qu'à l'est des bâtiments B, C, D et E.

Article 7 : Jardins et plantages

¹Les jardins et plantages, situés à l'est du périmètre, doivent être constitués de terre arable. Ils doivent former un espace privatif et être à la destination exclusive des habitants des bâtiments B, C, D et E.

²Ces espaces doivent comprendre des aménagements dotés de jardins potagers et de mobiliers extérieurs adéquats.

³Ils ne doivent pas être clôturés.

BÂTI

Article 8 : Principes architecturaux

Les requêtes en autorisation de construire doivent comporter des mesures permettant de sauvegarder le caractère architectural, notamment par la mise en œuvre de matériaux traditionnels, et d'assurer une intégration harmonieuse des bâtiments dans le site. Elles sont soumises, pour préavis, à la Commissions des monuments, de la nature et des sites, en application de l'art. 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI).

Article 9 : Destination des bâtiments

¹Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à un équipement public pour 630 m² de SBP.

²Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à du logement pour 736 m² de SBP.

³Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement pour 736 m² de SBP.

⁴Aire d'implantation 4 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à du logement pour 736 m² de SBP.

⁵Aire d'implantation 5 : le bâtiment E situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à du logement pour 736 m² de SBP.

⁶La façade du bâtiment A donnant sur le cheminement piéton et vélo (mixte), doit être parallèle à la façade des bâtiments B, C, D et E.

Article 10 : Hauteur maximum

¹La hauteur maximum du bâtiment A situé dans l'aire d'implantation 1 est de 10 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

²La hauteur maximum des bâtiments B, C, D et E situés dans les aires d'implantation 2, 3, 4 et 5 est de 10 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

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

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

Article 11 : Bande d'implantation

¹La façade nord du bâtiment A sis dans l'aire d'implantation 1 doit se situer dans la bande d'implantation prévue à cet effet.

²A l'intérieur de la bande d'implantation, une variation de l'alignement de la façade est admise.

Article 12 : Toitures

¹Les toitures doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

²Les toitures plates doivent être végétalisées sur 100% de leur surface avec un mélange grainier genevois et doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Article 13 : Accès aux immeubles

¹La localisation des accès principaux aux immeubles peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire. Des accès secondaires peuvent être prévus sur la façade sud-est des immeubles.

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

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 14 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹Le nombre total de places de stationnement voitures est de 23 dont 2 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :

- a) 16 places pour les habitants des logements ;
- b) 3 places pour les visiteurs des logements ;
- c) 4 places pour les utilisateurs de l'équipement public.

Localisation des places de stationnement voitures

²Les 16 places de stationnement voitures des habitants des logements doivent se situer en souterrain, dont les 10 boxes existants sur la parcelle n° 6361 qui doivent être remplacés en souterrain.

³Les places de stationnement voitures des visiteurs des logements doivent être situées en souterrain.

⁴Les places de stationnement voitures des utilisateurs de l'équipement public doivent être situées en souterrain.

⁵Une place minimum PMR doit être située dans le parking souterrain.

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

⁵Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 7. Il se décompose comme suit :

- a) 5 places pour les logements ;
- b) 2 places pour l'équipement public.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁶4 places minimum de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain. Le reste des places doit se situer en surface.

Nombre de places de stationnement vélos

⁷Le nombre total de places de stationnement vélos est de 98. Il se décompose comme suit:

- a) 88 places pour les logements.
- b) 10 places pour l'équipement public.

Localisation des places de stationnement vélos

⁸ 72 places minimum de stationnement vélos doivent être situées en surface dans des emplacements couverts et équipés contre le vol. Le reste des places doit se situer en souterrain.

Article 15 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

¹L'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...).

²En 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.

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.

³L'accès SIS doit se faire exclusivement par la façade sud-est des immeubles.

⁴Les accès SIS ne doivent pas remettre en cause le dimensionnement des structures végétales situées à proximité.

ENVIRONNEMENT

Article 17 : 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 II (DS II) est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

Article 18 : Déchets et substances dangereuses

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

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).

³Les matériaux terreux (terre végétale + sous-couche) et d'excavation ne doivent pas être stockés en zone agricole, même de manière provisoire.

⁴La production de matériaux d'excavation non pollués doit être réduite au maximum.

⁵Les matériaux d'excavation doivent être valorisés au maximum dans le périmètre de projet.

⁶Pour les déchets et substances dangereuses pour l'environnement, la qualité et la quantité des déchets (y compris les matériaux d'excavation) qui seront produits ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues doivent être indiquées lors de la première requête en autorisation de construire. Ce document doit être complété par un concept de gestion des matériaux d'excavation pour la totalité du PLQ.

⁷Conformément 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.

⁸Conformément à l'ordonnance sur la réduction des risques liés à l'utilisation de substances, de préparations et d'objets particulièrement dangereux, du 18 mai 2005 (Ordonnance sur la réduction des risques liés aux produits chimiques, ORRchim) et la directive SABRA Diagnostic et assainissement des matériaux contenant de l'HBCD (hexabromocyclododécane) de janvier 2021, une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses, à savoir le plomb (pour les bâtiments construits avant 2005), l'HAP (pour les travaux de rénovation et de démolition) et le HBCD (pour les travaux de rénovation et de démolition), doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article 19 : Gestion et évacuation des eaux

¹Le 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 traversant les parcelles n° 6361 et n° dp5621 de la commune d'Anières.

²Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre.

³Le débit des eaux pluviales généré sur le périmètre du PLQ ne doit pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 55 % (temps de retour de dimensionnement de 10 ans).

⁴Pour la protection des eaux souterraines, compte tenu hydrogéologiques sur le site et de l'emprise en profondeur des projets de construction, un rapport géotechnique décrivant les méthodes constructives et indiquant les mesures prises pour la gestion des eaux souterraines doit être réalisé et joint au dossier de la première requête en autorisation de construire.

⁵Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Article 20 : Concept énergétique

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2019-04 validé le 20 avril 2021 par l'OCEN oriente et organise ce territoire en matière 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 : Faune

¹ Des sites de nidifications, types nichoirs à martinets noirs, à hirondelles et à chauves-souris doivent être intégrés aux façades des bâtiments les plus adéquates et placés à une hauteur égale ou supérieure à 10 mètres.

² Les espaces libres doivent permettre le passage de la petite et moyenne faune.

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

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 communal existant.

Article 23 : 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.

FONCIER

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

¹ Les cheminements piétons et vélos (mixtes) doivent faire l'objet de servitudes de passage public à pied et à vélo au profit de la commune d'Anières, qui doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors de la première demande d'autorisation de construire. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres excepté la rampe d'accès à proximité du bâtiment B.

² La réalisation et l'entretien de ces servitudes sont à la charge de la commune d'Anières.

DISPOSITIONS FINALES

Article 25 : Abrogation

Ce plan modifie et abroge pour partie le PLQ N° 28119 adopté par le Conseil d'Etat le 27 juin 1990.

