

# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30233

CHÊNE-BOURG

**AV. ÉDOUARD-BAUD – PLACE DE LA GARE**



## RÈGLEMENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 27 AOÛT 2025



# TABLE DES MATIÈRES

<b>Généralités</b> .....	<b>3</b>
Article 1 : Champ d'application .....	3
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	3
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir .....	3
<b>Espaces libres</b> .....	<b>4</b>
Article 4 : Principes et mise en œuvre .....	4
Article 5 : Espace majoritairement minéral .....	4
Article 6 : Espace majoritairement végétal et espace majoritairement végétal sur dalle .....	5
<b>Bâti</b> .....	<b>5</b>
Article 7 : Destination du bâtiment A.....	5
Article 8 : Hauteur maximale.....	5
Article 9 : Toitures .....	5
Article 10 : Accès aux immeubles.....	6
Article 11 : Règles de distances et vues droites.....	6
<b>Accès et stationnement</b> .....	<b>6</b>
Article 12 : Places de stationnement .....	6
Article 13 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain.....	7
Article 14 : Accès des véhicules d'intervention.....	7
<b>Environnement</b> .....	<b>8</b>
Article 15 : Degrés de sensibilité au bruit .....	8
Article 16 : Déchets et substances dangereuses .....	8
Article 17 : Protection des sols .....	8
Article 18 : Gestion et évacuation des eaux .....	9
Article 19 : Concept énergétique territorial .....	9
<b>Éléments de base du programme d'équipement</b> .....	<b>9</b>
Article 20 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	9
<b>Foncier</b> .....	<b>10</b>

Article 21 : Servitudes à usage public.....	10
Article 22 : Cession gratuite au domaine public communal.....	10
Article 23 : Désaffectation du domaine public communal.....	10
<b>Dispositions finales.....</b>	<b>10</b>
Article 24 : Abrogation .....	10

# 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 fait partie intégrante du plan localisé de quartier (PLQ) N° 30233-512, composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » et d'un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, 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 :

- a) 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° 2023-04 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 11 août 2023 ;
- b) d'une note de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE), datée du 17 janvier 2024.

<sup>3</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).

<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 aux terrains sis en zone de développement.

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

<sup>1</sup>L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 2,7, représentant un maximum de 14'469 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- a) 11'575 m<sup>2</sup> de SBP logement ;
- b) 2'894 m<sup>2</sup> de SBP activités.

<sup>2</sup>L'indice de densité (ID) est de 2.7.

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

<sup>1</sup>Les droits à bâtir sont localisés dans le bâtiment indiqué sur le plan, selon le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir qui y figure.

<sup>2</sup>Une modification du tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

## ESPACES LIBRES

### Article 4 : Principes et mise en œuvre

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Les 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.

<sup>3</sup>Les espaces libres doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager (PAP) 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) ainsi qu'à l'Office cantonal de l'eau (OCEau). Le plan d'aménagement paysager (PAP) doit être joint au dossier lors du dépôt de la première demande définitive d'autorisation de construire.

<sup>4</sup>Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux espaces situés dans la zone « espace libre privé » figurant sur le plan d'aménagement.

<sup>5</sup>Une épaisseur de terre sur dalle de 1 mètre minimum doit être garantie, afin de rendre possible des plantations en cœur d'îlot.

<sup>6</sup>Les plantations doivent comporter une majorité d'espèces indigènes.

<sup>7</sup>Les cheminements piétons du parc doivent être réalisés avec un matériau semi-perméable.

<sup>8</sup>Au minimum 3 arbres de 1<sup>ère</sup> grandeur et 7 arbres de 2<sup>ème</sup> grandeur doivent être plantés dans le parc.

<sup>9</sup>L'éclairage doit respecter les recommandations de l'Office fédéral de l'environnement en la matière (Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses, OFEV 2005).

<sup>10</sup>Le 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.

<sup>11</sup>L'entretien des espaces libres grevés par des servitudes d'usage public sera fait par la commune de Chêne-Bourg, à défaut d'un accord entre les différentes parties.

### Article 5 : Espace majoritairement minéral

<sup>1</sup>Les espaces majoritairement minéraux doivent être réservés aux piétons, à l'exception des véhicules d'urgence, de livraison, de déménagement et d'entretien et des véhicules transportant des usagers en fauteuils roulants (UFR). Ceux situés sur de la pleine terre doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables et doivent permettre le passage des personnes en fauteuils roulants.

<sup>2</sup>Les espaces majoritairement minéraux doivent être accessibles au public et éclairés.

## **Article 6 : Espace majoritairement végétal et espace majoritairement végétal sur dalle**

Les espaces majoritairement végétaux constituant le parc doivent être accessibles au public. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux espaces situés dans la zone « espace libre privé » figurant sur le plan d'aménagement.

## **BÂTI**

### **Article 7 : Destination du bâtiment A**

Le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à des activités moyennement gênantes au rez-de-chaussée et au premier étage pour 2'894 m<sup>2</sup> de SBP et à du logement dans les étages pour 11'575 m<sup>2</sup> de SBP.

### **Article 8 : Hauteur maximale**

<sup>1</sup>Les hauteurs mentionnées ci-après sont mesurées au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN) le plus défavorable (équivalent à une altitude sur mer de 419.90 mètres).

<sup>2</sup>La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 1 est de 27.00 mètres (équivalent à une altitude sur mer de 446.90 mètres) pour la partie en R+7, de 18.00 mètres (équivalent à une altitude sur mer de 437.90 mètres) pour la partie en R+4 et de 6.00 mètres (équivalent à une altitude sur mer de 425.90 mètres) pour la partie en rez-de-chaussée.

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

### **Article 9 : Toitures**

<sup>1</sup>Les toitures R+4 et R+7 du bâtiment doivent être végétalisées majoritairement de façon extensive avec un mélange grainier genevois et permettre la rétention d'eau.

<sup>2</sup>La toiture du bâtiment en rez-de-chaussée (cour centrale du bâtiment) doit être valorisée pour un usage domestique. Elle doit être végétalisée et permettre la rétention d'eau.

<sup>3</sup>Une épaisseur de terre sur dalle de 1 mètre minimum doit être garantie ponctuellement afin de rendre possible des plantations sur la toiture du bâtiment en rez-de-chaussée (cour centrale du bâtiment).

<sup>4</sup>La toiture du bâtiment en rez-de-chaussée (cour centrale du bâtiment) doit être accessible aux habitants et aux utilisateurs des activités.

<sup>5</sup>Les toitures sans usage domestique doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques en prévision de l'atteinte des exigences des standards énergétiques genevois.

<sup>6</sup>En principe, les panneaux solaires ne sont pas admis sur la toiture du bâtiment de R+4,

toutefois, une dérogation est admissible dans l'hypothèse d'une nécessité impérative dûment justifiée. Ces installations devront être intégrées avec une attention particulière.

### **Article 10 : Accès aux immeubles**

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

<sup>2</sup>Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

### **Article 11 : Règles de distances et vues droites**

<sup>1</sup>Les règles de distances et vues droites applicables à l'ensemble du périmètre sont celles de la 3<sup>ème</sup> zone (article 29, alinéas 2 et 3 LCI).

<sup>2</sup>Des balcons ouverts, des marquises, des corniches et d'autres dispositifs architecturaux répondant aux caractéristiques des saillies peuvent prendre place à l'extérieur des aires d'implantation sauf sur les façades situées en limite de parcelle.

## **ACCÈS ET STATIONNEMENT**

### **Article 12 : Places de stationnement**

#### ***a) Nombre de places de stationnement voitures***

<sup>1</sup>Le nombre total de places de stationnement voitures est de 82 dont 2 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :

- a) 64 places pour les habitants des logements ;
- b) 0 place pour les visiteurs des logements ;
- c) 8 places pour les employés des activités ;
- d) 10 places pour les clients des activités.

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

<sup>2</sup>Les places de stationnement voitures doivent se situer en souterrain.

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

<sup>3</sup>Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 19. Il se décompose comme suit :

- a) 9 places pour les logements ;
- b) 10 places pour les activités.

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

<sup>4</sup>Les places de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain.

#### **e) Nombre de places de stationnement vélos**

<sup>5</sup>Le nombre total de places de stationnement vélos est de 393. Il se décompose comme suit :

- a) 347 places pour les logements ;
- b) 46 places pour les activités (dont 14 places accessibles aux clients).

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

<sup>6</sup>Les 347 places de stationnement vélos pour les logements doivent être situées dans des locaux fermés dans l'immeuble ou sur les coursives de distribution. 10% des places de stationnement doivent être prévues pour des vélos spéciaux.

<sup>7</sup>Les 32 places de stationnement vélos pour les employés des activités doivent être situées dans des locaux fermés dans l'immeuble ou à proximité immédiate des entrées du bâtiment. 10% des places de stationnement doivent être prévues pour des vélos spéciaux.

<sup>8</sup>Les 14 places de stationnement vélos accessibles aux clients des activités doivent être situées à proximité immédiate des entrées du bâtiment. 10% des places de stationnement doivent être prévues pour des vélos spéciaux.

### **Article 13 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain**

<sup>1</sup>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, abri PC, locaux techniques, etc.).

<sup>2</sup>Une seule rampe d'accès doit être réalisée pour tout le périmètre du PLQ. Elle doit être localisée sur l'avenue de Bel-Air.

<sup>3</sup>En cas de réalisation du projet par étapes, 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 prévu par le PLQ. Les frais de sa construction et de sa démolition sont à la charge des constructeurs de la première étape.

### **Article 14 : 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, l'organisation et 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.

<sup>3</sup>Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

## **ENVIRONNEMENT**

### **Article 15 : Degrés 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), les degrés de sensibilité II (DSII) et III (DS III), sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités.

### **Article 16 : Déchets et substances dangereuses**

<sup>1</sup>Un plan de gestion des déchets d'exploitation doit être établi et présenté lors des demandes d'autorisation de construire.

<sup>2</sup>Une valorisation *in situ* des déchets minéraux recyclables issus des démolitions doit être prévue.

<sup>3</sup>Les projets déposés en autorisation de construire doivent être conçus avec l'objectif de réduire au maximum la production des matériaux d'excavation.

<sup>4</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>5</sup>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), des attestations de présence ou d'absence de substances dangereuses devront être jointes aux demandes de démolition. Compte-tenu de la nature et de l'année de construction des bâtiments, l'ensemble des polluants de construction (amiante, PCB, Plomb, HAP et HBCD) sont concernés.

<sup>6</sup>La localisation et le dimensionnement de l'écopoint destiné à la collecte des déchets urbains des ménages et des entreprises devront être déterminés lors de la première demande d'autorisation de construire en accord avec la commune. Les démarches et frais relatifs à la construction de cet écopoint devront être pris en charge par les constructeurs du bâtiment. En cas de construction différée, des infrastructures provisoires de collecte des déchets urbains devront être mises à disposition avant l'emménagement des habitants et des entreprises, aux frais également des constructeurs du bâtiment.

### **Article 17 : Protection des sols**

<sup>1</sup>Les surfaces de sols des espaces majoritairement végétaux sur dalle doivent être constituées d'une couche de terre végétale (horizon A) d'une épaisseur minimum de 30 cm s'inscrivant dans l'épaisseur totale minimum fixée à l'article 4, alinéa 5.

<sup>2</sup>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 20 cm de terre végétale (horizon A) et 40 cm de sous-couche arable (horizon B).

## **Article 18 : Gestion et évacuation des eaux**

<sup>1</sup>Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes de la note de gestion et d'évacuation des eaux, datée du 17 janvier 2024.

<sup>2</sup>Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté en système séparatif et raccordé au système de collecteur public de l'avenue de Bel-Air ou de la rue Dr-Georges-Audéoud.

<sup>3</sup>Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 10 l/s/ha pour un temps de retour considéré de T=20 ans.

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

<sup>5</sup>Les descentes d'eaux pluviales des toitures doivent se faire en façade afin de pouvoir être acheminées en surface.

## **Article 19 : Concept énergétique territorial**

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2023-04 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 11 août 2023 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.

## **ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT**

### **Article 20 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement**

<sup>1</sup>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, des contraintes et des domanialités sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.

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

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

<sup>4</sup>Une distribution existante d'eau potable des SIG passe dans l'aire d'implantation 1. Dans le cas où la nouvelle construction nécessite de dévier cette distribution, les travaux seront à charge du propriétaire de cette nouvelle construction. En cas de désaffectation du domaine public sans déplacement de la conduite d'eau potable existante, celle-ci devra faire l'objet d'une servitude.

## **FONCIER**

### **Article 21 : Servitudes à usage public**

<sup>1</sup>Une partie des parcelles N<sup>os</sup> 1950, 3702, 3704, 3705 et 4749 doit faire l'objet de servitudes à usage public au profit de la commune de Chêne-Bourg.

<sup>2</sup>L'emprise de ces servitudes à usage public est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des demandes définitives en autorisation de construire.

<sup>3</sup>Les servitudes doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune de Chêne-Bourg au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

<sup>4</sup>Sauf convention particulière, la réalisation et l'entretien des servitudes d'usage public sont à la charge de la commune.

### **Article 22 : Cession gratuite au domaine public communal**

L'emprise de la cession gratuite au domaine public communal figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier du projet d'autorisation de construire concerné.

### **Article 23 : Désaffectation du domaine public communal**

<sup>1</sup>Une partie de la parcelle dp N° 4172 doit être désaffectée du domaine public communal, à destination du domaine privé, au plus tard lors de la délivrance de l'autorisation de construire du bâtiment prévu A. La commune procédera aux démarches nécessaires.

<sup>2</sup>Une partie de la parcelle dp N° 4214 doit être désaffectée du domaine public communal, à destination du domaine privé communal, au plus tard lors de la délivrance de l'autorisation de construire du bâtiment prévu A. La commune procédera aux démarches nécessaires.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 24 : Abrogation**

Ce plan abroge et remplace pour partie le PLQ N° 29683-512 « Gare de Chêne-Bourg » adopté par le Conseil d'Etat le 26 juin 2013.



