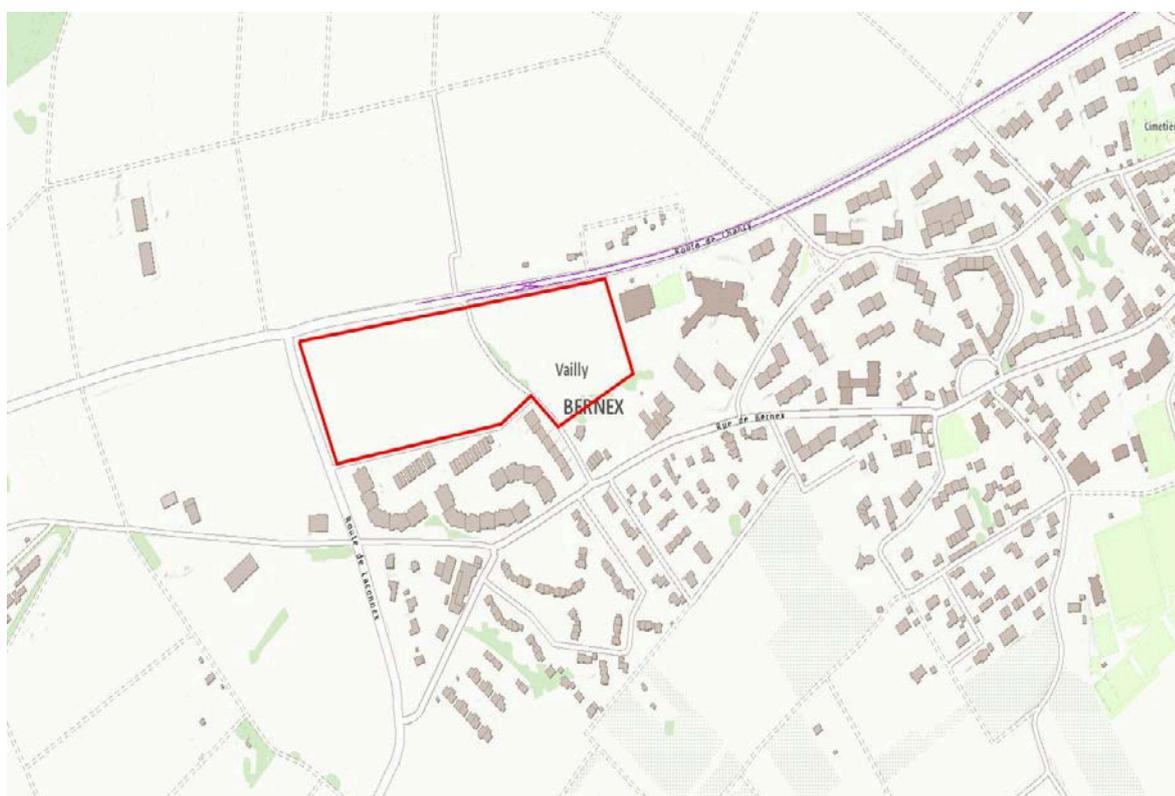


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30022

BERNEX

VAILLY



RÈGLEMENT – JUIN 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE

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	2
Espaces Libres	2
Article 4 : Mise en œuvre des espaces libres et végétation	2
Article 5 : Espace majoritairement minéral	3
Article 6 : Espace majoritairement végétal	3
Article 7 : Arbres	4
Bâti	4
Article 8 : Destination des bâtiments	4
Article 9 : Hauteur maximale.....	5
Article 10 : Bandes d'implantation	7
Article 11 : Façades pignons	7
Article 12 : Toitures.....	7
Article 13 : Accès aux immeubles.....	8
Accès et stationnement	9
Article 14 : Places de stationnement	9
Article 15 : Aire d'implantation et accès aux garages souterrains	10
Article 16 : Accès des véhicules d'intervention.....	10
Environnement	10
Article 17 : Degrés de sensibilité au bruit	10
Article 18 : Étude d'impact sur l'environnement.....	11
Article 19 : Déchets et substances dangereuses	11
Article 20 : Gestion et évacuation des eaux	11
Article 21 : Concept énergétique	12
Article 22 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets	12
Article 23 : OPAM et risques majeurs.....	12

Eléments de base du programme d'équipement 13

Article 24 : Voies de communications privées13

Article 25 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....13

Foncier..... 13

Article 26 : Servitudes de passage public à pied et à vélo13

Article 27 : Servitudes d'usage public.....13

Article 28 : Servitudes de passage privé en souterrain et d'empiètement14

Article 29 : Cessions gratuites pour des équipements publics communaux14

Article 30 : Cessions gratuites au domaine public cantonal15

Article 31 : Cessions gratuites au domaine public communal15

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° 30022, 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° 2021-01, daté du 25 août 2021 et validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 26 août 2021, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 17 mai 2023.

³ Le plan et son règlement font l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) 1^{re} étape, au sens de l'article 10a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; LPE), et sont accompagnés d'un rapport d'impact sur l'environnement 1^{re} étape (RIE-1) au sens de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011 ; OEIE), et du règlement sur les évaluations environnementales, du 2 novembre 2022 (RSG K 1 70.05 ; REE).

⁴ 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 1.2, représentant un maximum de 66'546 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :

- a) 60'146 m² de SBP logement ;
- b) 6'400 m² de SBP activités.

² L'indice de densité (ID) est de 1.85.

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

¹ Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués ci-dessous :

Tableau de répartition des droits à bâtir						Localisation des droits à bâtir												
Parcelle	Surface cadastrée	Surface constructible	SBP future	SBP exist ante	SBP à réaliser	Bâtiments												
						A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
2347	19'497	19'497	23'396	-	23'396	3'100	6'100	3'800	-	-	-	-	-	-	-	923	3'573	5'900
2408	14'938	14'938	17'926	-	17'926	-	-	-	9'750	-	-	-	-	2'350	5'826	-	-	-
7227	21'020	21'020	25'224	-	25'224	-	-	-	-	7'500	6'900	3'300	4'550	574	-	2'400	-	-
dp 7550	1'264	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
dp 7556	550	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	57'269	55'455	66'546	0	66'546	3'100	6'100	3'800	9'750	7'500	6'900	3'300	4'550	2'924	5'826	3'323	3'573	5'900

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.

ESPACES LIBRES

Article 4 : Mise en œuvre des espaces libres et végétation

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 éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants et la végétation à créer, sont localisés à titre indicatif sur le plan du PLQ.

³ Les transitions entre les espaces privés et les espaces ouverts au public sont aménagées sans aucune séparation physique.

⁴ Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager établi par les propriétaires et les instances concernées (OCAN, OCT, OPS, commune de Bernex), qui doit être joint au dossier de la première demande définitive d'autorisation de construire.

⁵ Le plan d'aménagement paysager doit définir le standard d'aménagement des espaces libres minéraux et végétaux, à savoir la végétalisation (pelouse, massifs, arbres, noues), le mobilier urbain, les cheminements, l'éclairage, les éco-points et les places de stationnement de livraison et des deux roues.

⁶ Les surfaces de sols naturels, en pleine terre ou sur dalle d'ouvrage en sous-sol, doivent correspondre au minimum à 35 % de la surface du PLQ et idéalement à 55 %.

⁷ Aucune imperméabilisation du sol n'est permise sous la couronne des arbres à sauvegarder situés le long du chemin de Bonne, selon le plan d'aménagement.

⁸ Les deux arbres pouvant être abattus figurés sur le plan d'équipement doivent être compensés dans le périmètre du PLQ.

⁹ Le plan d'aménagement paysager doit prendre en compte les projets de requalification du domaine public bordant le périmètre du PLQ, notamment les aménagements définis dans le cadre de la plateforme d'échanges multimodale (particulièrement : niveaux, revêtements, arborisation, mobilier, accès, éclairage), de la route et du giratoire de Laconnex ainsi que du secteur d'accès est.

¹⁰ Les espaces libres doivent être réalisés de façade à façade.

¹¹ La conception, la réalisation et l'entretien des aménagements extérieurs sur fonds privés, faisant l'objet des servitudes de passage public à pied et/ou à vélo, sont à la charge des propriétaires desdits fonds en concertation avec la commune de Bernex.

¹² La conception et la réalisation des aménagements extérieurs situés sur fonds publics et sur fonds privés, faisant l'objet d'une servitude à usage public, sont à la charge des propriétaires privés, après concertation avec la commune. Les modalités de préfinancement de ces investissements par les opérateurs privés, puis de remboursement par la commune de Bernex, doivent faire l'objet de conventions entre la commune de Bernex et les opérateurs privés. Le cas échéant et en fonction des besoins, le canton de Genève est associé au regard de ses compétences à l'élaboration, voire à la signature des conventions.

¹³ 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.

Article 5 : Espace majoritairement minéral

¹ Ces espaces sont destinés prioritairement aux piétons, aux vélos et à la mobilité douce. Les véhicules motorisés y sont interdits, à l'exception des véhicules de déménagement, de secours, de collecte des déchets et pour les personnes à mobilité réduite.

² Un secteur livraison pour les activités prévues dans les aires d'implantation 4, 5 et 6 tel que figuré sur le plan d'aménagement doit être réalisé au sein des espaces majoritairement minéral le long de la route de Chancy.

³ Les espaces extérieurs majoritairement minéral ne doivent pas être clôturés.

Article 6 : Espace majoritairement végétal

¹ Ces espaces (non situés sur l'aire d'implantation des constructions en sous-sol, garage souterrain) doivent être constitués de surfaces en pleine terre dédiées aux plantations.

² Les espaces extérieurs majoritairement végétal sur dalle (situés sur l'aire d'implantation des constructions en sous-sol, garage souterrain) doivent être majoritairement constitués de surfaces dédiées aux plantations avec un minimum de 1 m de profondeur de terre conformément à la Directive cantonale concernant la plantation et l'entretien des arbres, version 1.2, de février 2013.

³ Des adaptations aux cheminements traversant les espaces majoritairement végétal figurés sur le plan d'aménagement peuvent être apportées lors des demandes définitives en autorisation de construire.

⁴ L'aménagement des espaces extérieurs majoritairement végétal, réservés à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert tels qu'indiqués sur le plan d'équipement, doit tenir compte de l'usage public du front sur la route de Chancy.

⁵ Les espaces extérieurs majoritairement végétal ne doivent pas être clôturés.

Article 7 : Arbres

¹ Le plan d'aménagement paysager mentionné à l'article 4 du présent règlement doit respecter les principes de plantation illustrés sur le plan d'aménagement.

² Le nombre d'arbres à planter est d'un total de 80, tous d'haute tige, dont 24 arbres majeurs (diamètre de la couronne de 15 m) et 56 à développement moyen (diamètre de la couronne de 8 m). Leur localisation précise pourra être affinée dans le plan d'aménagement paysager, qui devra être joint au dépôt de la première demande définitive en autorisation de construire.

B Â T I

Article 8 : 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 au rez-de-chaussée pour 400 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 2'700 m² de SBP.

² Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à des activités au rez inférieur pour 500 m² de SBP et à du logement au rez supérieur ainsi que dans les étages pour 5'600 m² de SBP.

³ Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à des activités au rez inférieur pour 300 m² de SBP et à du logement au rez supérieur ainsi que dans les étages pour 3'500 m² de SBP.

⁴ Aire d'implantation 4 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à des activités au rez inférieur pour 1'400 m² de SBP et à du logement au rez supérieur ainsi que dans les étages pour 8'350 m² de SBP.

⁵ Aire d'implantation 5 : le bâtiment E situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à des activités pour 1'250 m² de SBP au rez inférieur et 300 m² de SBP au rez supérieur (côté chemin de Bonne), ainsi qu'à du logement au rez supérieur et dans les étages pour 5'950 m² de SBP.

⁶ Aire d'implantation 6 : le bâtiment F situé au sein de l'aire d'implantation 6 est destiné à des activités au rez inférieur pour 750 m² de SBP et à du logement au rez supérieur ainsi que dans les étages pour 6'150 m² de SBP.

⁷ Aire d'implantation 7 : le bâtiment G situé au sein de l'aire d'implantation 7 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 450 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 2'850 m² de SBP.

⁸ Aire d'implantation 8 : le bâtiment H situé au sein de l'aire d'implantation 8 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 750 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 3'800 m² de SBP.

⁹ Aire d'implantation 9 : le bâtiment I situé au sein de l'aire d'implantation 9 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 274 m² de SBP et à du logement dans les étages pour 2'650 m² de SBP.

¹⁰ Aire d'implantation 10 : le bâtiment J situé au sein de l'aire d'implantation 10 est destiné à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 5'826 m² de SBP.

¹¹ Aire d'implantation 11 : le bâtiment K situé au sein de l'aire d'implantation 11 est destiné à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 3'323 m² de SBP.

¹² Aire d'implantation 12 : le bâtiment L situé au sein de l'aire d'implantation 12 est destiné à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 3'573 m² de SBP.

¹³ Aire d'implantation 13 : le bâtiment M situé au sein de l'aire d'implantation 13 est destiné à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 5'900 m² de SBP.

Article 9 : Hauteur maximale

¹ La hauteur maximale des bâtiments situés dans les aires d'implantation 1 à 13 est mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié (TM), les cotes d'altitudes maximale figurant sur les coupes.

² Les niveaux peuvent être adaptés à la baisse lors des demandes définitives en autorisation de construire, en cohérence avec l'étude plus détaillée du plan d'aménagement paysager mentionné à l'article 4, alinéa 3, qui tiendra compte des contraintes constructives et typologiques.

³ La limite fixée en plan d'aménagement entre les parties de bâtiments de gabarits différents comprises à l'intérieur d'une même aire d'implantation peut être adaptée en fonction de contraintes constructives et typologiques, lors du dépôt des demandes définitives en autorisation de construire.

⁴ La hauteur maximale des parties du bâtiment A situés dans l'aire d'implantation 1 est de 21 m pour le niveau R+5 et de 24 m pour le niveau R+6, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

⁵ La hauteur maximale des parties du bâtiment B situés dans l'aire d'implantation 2 est de 23 m pour le niveau RI+RS+4, de 26 m pour le niveau RI+RS+5, et de 18 m pour le niveau RS+4, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

⁶ La hauteur maximale des parties du bâtiment C situés dans l'aire d'implantation 3 est de 26 m pour le niveau RI+RS+5, et de 18 m pour le niveau RS+4, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

⁷ La hauteur maximale des parties du bâtiment D situés dans l'aire d'implantation 4 est de 26 m pour le niveau RI+RS+5, de 23 m pour les niveaux RI+RS+4, de 6 m pour le niveau RI, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

⁸ La hauteur maximale des parties du bâtiment E situés dans l'aire d'implantation 5 est de 26 m pour le niveau RI+RS+5, de 23 m pour les niveaux RI+RS+4, de 6 m pour le niveau RI, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

⁹ La hauteur maximale des parties du bâtiment F situés dans l'aire d'implantation 6 est de 26 m pour le niveau RI+RS+5, de 23 m pour le niveau RI+RS+4, de 21 m pour le niveau RS+5 et de 18 m pour le niveau RS+4, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

¹⁰ La hauteur maximale des parties du bâtiment G situés dans l'aire d'implantation 7 est de 24 m pour le niveau R+5+A, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

¹¹ La hauteur maximale des parties du bâtiment H situés dans l'aire d'implantation 8 est de 21 m pour le niveau R+5 et de 18 m pour le niveau R+4, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

¹² La hauteur maximale des parties du bâtiment I situés dans l'aire d'implantation 9 est de 21 m pour le niveau R+5 et de 15 m pour le niveau R+3, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

¹³ La hauteur maximale des parties du bâtiment J situés dans l'aire d'implantation 10 est de 21 m pour le niveau R+5, de 18 m pour les niveaux R+4 et de 15 m pour le niveau R+3, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

¹⁴ La hauteur maximale des parties du bâtiment K situés dans l'aire d'implantation 11 est de 21 m pour le niveau R+5 et de 15 m pour le niveau R+3, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

¹⁵ La hauteur maximale des parties du bâtiment L situés dans l'aire d'implantation 12 est de 21 m pour le niveau R+5 et de 15 m pour le niveau R+3, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

¹⁶ La hauteur maximale des parties du bâtiment M situés dans l'aire d'implantation 13 est de 21 m pour le niveau R+5, de 18 m pour les niveaux R+4, de 15 m pour le niveau R+3, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain modifié.

¹⁷ Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

¹⁸ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

Article 10 : Bandes d'implantation

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

² Au sein des aires d'implantation 4 et 5, les rez inférieurs doivent constituer un socle d'au minimum 5 m de profondeur par rapport à la ligne de façade des étages supérieurs.

³ Au sein de l'aire d'implantation 4, au niveau des rez-de-chaussée côté route de Chancy, la ligne de façade peut se situer en retrait d'au maximum 5 m de celle des étages pour les parties du bâtiment D sans socle, afin de créer des espaces semi-couverts en prolongement de l'espace public. De même, la partie du bâtiment D présentant un socle au rez inférieur peut comporter des couverts afin de créer des espaces semi-couverts en prolongement de l'espace public.

⁴ À l'intérieur des bandes d'implantation, une variation de l'alignement des façades est admise.

Article 11 : Façades pignons

Les façades pignons ainsi que les façades des rez inférieurs ne doivent pas être traitées comme des façades borgnes.

Article 12 : Toitures

¹ La forme des toitures est libre.

² Les toitures plates doivent être majoritairement végétalisées de façon extensive et accessible pour la plantation et l'entretien de la végétation.

³ Les toitures pouvant techniquement et fonctionnellement faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales doivent être équipées en conséquence afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux indications du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

⁴ Les toitures peuvent recevoir des installations de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques de sorte à atteindre les exigences du standard énergétique HPE, voire THPE.

⁵ L'aménagement des toitures doit donner la priorité aux mesures environnementales et énergétiques avant de traiter le thème de l'usage collectif de ces surfaces pour le délassement.

⁶ L'emprise et le traitement des installations techniques doivent être limitées au strict minimum afin préserver un maximum de surface pour les installations de panneaux solaires, pour la gestion des eaux, la végétalisation et les usages collectifs.

Article 13 : Accès aux immeubles

¹ La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire, notamment conformément à la gestion des risques OPAM.

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

³ Les halls d'entrée des bâtiments situés au sein des aires d'implantation 9, 10, 11, 12 et 13 doivent être traversant pour permettre l'accès des habitants de part et d'autre des bâtiments, afin de garantir l'accès direct aux jardins depuis la cage d'escalier.

⁴ Des accès piétons aux garages souterrains doivent être aménagés à l'intérieur des bâtiments.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 14 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 1'000 places. Il se décompose comme suit :

- a) 601 places pour les habitants des logements, dont 8 pour les personnes à mobilité réduite ;
- b) 41 places pour les employés des activités, dont 1 pour les personnes à mobilité réduite ;
- c) 358 places mutualisées pour un P+R et pour les visiteurs des logements et des activités, dont 6 pour les personnes à mobilité réduite.

² Les autorisations de construire doivent fixer les conditions d'attribution/d'affectation des places et abonnements, ainsi que la définition définitive du nombre de places de stationnement selon le type d'activités programmées.

Localisation des places de stationnement voitures

³ Les places de stationnement voitures sont situées en souterrain.

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

⁴ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 118. Il se décompose comme suit :

- a) 96 places pour les logements ;
- b) 22 places pour les activités (commerces et services).

Localisation des places de stationnement 2RM

⁵ Les places de stationnement 2RM sont situées en souterrain.

Nombre de places de stationnement vélos

⁶ Le nombre total de places de stationnement vélos pour les besoins des nouvelles SBP est de 1906. Il se décompose comme suit :

- a) 1804 places pour les logements ;
- b) 102 places pour les activités (commerces et services).

Localisation des places de stationnement vélos

⁷ Un tiers de l'offre de stationnement vélos doit être situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeuble pour répondre à un usage quotidien. Le reste des places de stationnement vélos doit être situé à l'extérieur, ou en sous-sol, dans des emplacements équipés contre le vol.

Article 15 : Aire d'implantation et accès aux garages souterrains

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 L'aire d'implantation du garage souterrain doit suivre la ligne des façades des bâtiments.

³ Les aires d'implantation des garages souterrains situées à l'est et à l'ouest du chemin de Bonne doivent être reliées à partir d'une ou deux liaisons au niveau du deuxième sous-sol.

⁴ Le secteur d'accès au garage souterrain correspond à son accès tel que fixé par le plan.

⁵ L'aire d'implantation définitive de la ou des liaisons souterraines sera arrêtée lors du dépôt des demandes définitives en autorisation de construire.

Article 16 : 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, de l'organisation et de 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 17 : Degrés de sensibilité au bruit

¹ 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 d'équipement.

² 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 telles que figurées sur le plan d'équipement afin de respecter les exigences des articles 24, alinéa 1 LPE et 29 OPB, relatives au respect des valeurs de planification.

³ Les propriétaires prennent en charge les mesures constructives nécessaires contre le bruit sur les bâtiments concernés.

Article 18 : Étude d'impact sur l'environnement

Les autorisations définitives de construire issues du PLQ doivent faire l'objet d'une EIE deuxième étape, au sens de l'article 14 REE. Les constructeurs des immeubles compris dans le périmètre sont tenus de respecter les exigences du chapitre 7 du rapport sur l'étude d'impact sur l'environnement 1^{ère} étape (RIE-1), de juin 2023, et de participer aux coûts d'étude et de réalisation des mesures préconisées en principe au prorata des surfaces brutes de plancher créées.

Article 19 : Déchets et substances dangereuses

¹ Un plan de gestion des déchets de chantier doit être établi et joint au dossier de la première demande définitive en autorisation de construire.

² La valorisation sur place des matériaux d'excavation non pollués doit être privilégiée. A cet effet, la gestion des matériaux d'excavation et leur valorisation pour un remodelage du terrain naturel doivent être conformes aux orientations du concept de gestion des matériaux d'excavation annexé au rapport d'impact sur l'environnement étape 1.

³ La valorisation sur place des matériaux terreux décapés doit être privilégiée. Les excédents non nécessaires au projet doivent prioritairement être valorisés en zone agricole. En cas d'impossibilité avérée, une justification étayée doit être versée au dossier de requête en autorisation de construire. La gestion des matériaux terreux doit être conforme aux orientations du concept de gestion des matériaux terreux annexé au rapport d'impact sur l'environnement étape 1.

⁴ 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).

Article 20 : Gestion et évacuation des eaux

¹ Le mode de gestion et d'évacuation des eaux de l'ensemble des constructions du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGE), daté du 17 mai 2023. Les équipements de type « collectif-privé » doivent être définis d'entente avec la commune avant le dépôt de la première demande définitive en autorisation de construire.

² Toute toiture pouvant techniquement et fonctionnellement faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales doit être équipée en conséquence afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Article 21 : Concept énergétique

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2021-01 du 25 août 2021, validé le 26 août 2021 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 22 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés au sein des aires d'implantation pour un point de récupération des déchets figurant sur le plan d'aménagement. Ces équipements doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments et en concertation avec les services communaux.

Article 23 : OPAM et risques majeurs

Les mesures de sécurité préconisées aux chapitres 5.11 du rapport sur l'étude d'impact sur l'environnement 1^{ère} étape (RIE-1), de juin 2023, et 6 de l'étude de risques OPAM, d'août 2022, annexée à celui-ci (annexe 5), doivent être mises en place.

ELEMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Article 24 : Voies de communications 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.

Article 25 : 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 26 : Servitudes de passage public à pied et à vélo

¹ Les cheminements piétons, vélos et/ou mixtes doivent faire l'objet de servitudes de passage public à pied et à vélo, qui doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

² Des adaptations quant aux assiettes précises des servitudes sont autorisées, dans le respect de l'esprit du PLQ.

³ L'aménagement et l'entretien des emprises de terrains faisant l'objet des servitudes de passage public sont à la charge des propriétaires et/ou des bénéficiaires des servitudes.

Article 27 : Servitudes d'usage public

¹ Les servitudes d'usage public doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées. Les espaces libres faisant l'objet de ces servitudes doivent être accessibles en tout temps au public.

² Des adaptations quant aux assiettes précises des servitudes sont autorisées, dans le respect de l'esprit du PLQ.

³ L'aménagement des emprises de terrains faisant l'objet des servitudes d'usage public est à la charge de leurs propriétaires et l'entretien à la charge de la commune de Bernex.

⁴ Le projet d'aménagement des emprises de terrains faisant l'objet des servitudes d'usage public doit faire l'objet d'une concertation entre les propriétaires et la commune de Bernex.

Article 28 : Servitudes de passage privé en souterrain et d'empiètement

¹ Les liaisons entre les garages souterrains, situées partiellement sous la parcelle N° 7556 (dp), doivent faire l'objet de servitudes de passage privé en souterrain et de servitudes d'empiètement au profit des propriétaires et doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

² Des adaptations quant aux assiettes précises des servitudes sont autorisées, dans le respect de l'esprit du PLQ.

³ Pour les volumes souterrains, la réalisation et l'entretien des liaisons en sous-sol faisant l'objet des servitudes de passage privé en souterrain et d'empiètement sont à la charge des propriétaires.

⁴ Pour les surfaces extérieures, l'aménagement des emprises de terrains faisant l'objet des servitudes de passage privé en souterrain et d'empiètement sont à la charge des propriétaires et l'entretien est à la charge de la commune de Bernex.

⁵ La liaison en mobilité douce existante via le chemin de Bonne doit être maintenue en tout temps et en toute sécurité durant les différentes phases de mise en œuvre du PLQ, notamment les étapes de chantier.

Article 29 : Cessions gratuites pour des équipements publics communaux

¹ Les cessions gratuites pour des équipements publics communaux doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

² L'emprise de 5'380 m² doit être cédée vide de droits à bâtir au profit du domaine privé communal.

³ Elle doit être cédée libre d'usages et de servitudes.

⁴ L'aménagement et l'entretien de cet espace est à la charge de la commune de Bernex dès la première demande définitive d'autorisation de construire pour les équipements publics communaux.

Article 30 : Cessions gratuites au domaine public cantonal

¹ Le périmètre des cessions gratuites au domaine public cantonal figurant sur le plan des équipements est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée en coordination avec le canton (OCGC) et les cessions inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

² L'aménagement et l'entretien de ces espaces sont à la charge du canton de Genève.

Article 31 : Cessions gratuites au domaine public communal

¹ L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée et les cessions inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

² L'emprise définitive doit être étendue jusqu'au droit des façades des bâtiments réalisés.

³ L'aménagement et l'entretien de ces espaces sont à la charge de la commune de Bernex.

