



PROCESSUS IMMOBILIER SA

COMMUNE DE VEX VS - PLAN DE QUARTIER «LES BIOLEYS»

REGLEMENT

Homologation par le Conseil d'Etat le

Approuvé par l'assemblée primaire le 14.12.2011

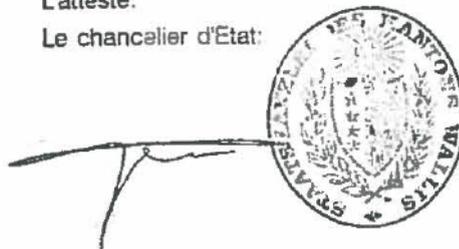


Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du*13 mars 2013*.....

Droit de sceau: Fr.*2.50*.....

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



TABLES DES MATIERES

I. DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 – Objet du plan de quartier
- Article 2 – Périmètre du plan de quartier
- Article 3 – Destination du plan de quartier
- Article 4 – Degré de sensibilité au bruit
- Article 5 – Indice d'utilisation du sol

II. CONDITIONS ET ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

- Article 6 – Périmètre d'évolution des constructions
- Article 7 – Hauteur et nombres de niveaux
- Article 8 – Toitures
- Article 9 – Expression architecturale et implantation

III. AMENAGEMENTS EXTERIEURS / AIRES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

- Article 10 – Aménagement extérieurs
- Article 11 – Principes de circulation
- Article 12 - Stationnements

IV. DISPOSITIONS FINALES

- Article 13 – Etapes de réalisation
- Article 14 – Dérogations
- Article 15 – Dispositions complémentaires
- Article 16 – Entrée en vigueur

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Objet du plan de quartier

Le présent plan de quartier a pour buts :

- de définir les modalités de réalisation et d'affectation des parcelles 2361, 2412, 2436, 2437, 2420, 2421, 2423, 2441 et 6607.
- de réaliser les infrastructures routières et de stationnements dans les limites définies par le plan.
- de prendre en compte les préoccupations environnementales par la mise en œuvre de mesures d'accompagnement, notamment au niveau de l'ensemble des aménagements extérieurs.

Article 2 – Périmètre du plan de quartier

Le périmètre du plan de quartier est délimité au Nord, à l'Est et au Sud par la route cantonale Vex-Hérémece et ainsi qu'à l'Ouest par la parcelle n° 2433 et la forêt.

Article 3 – Destination du plan de quartier

Alinéa 1 - Les logements prévus par le plan de quartier sont de

- type 1 de 53m²
- type 2 de 58m²
- type 3 de 63m²
- type 4 de 79m²
- type 5 de 84m²
- type 6 de 97m²
- type 7 de 109m²
- type 8 de 118m²

Alinéa 2 - La diversité des types de logement a été considérée en fonction d'une large demande de la part de la population locale.

Alinéa 3 - Le plan de quartier est destiné aux logements respectant les conditions d'infrastructures de stationnement à l'alinéa 4.

Alinéa 4 - Les places de stationnement générées par le plan de quartier ne devront pas être inférieures à 81 places, soit 1,7 places par logements. Il a été pris en considération que la répartition des logements est de 53% de type 1 à 3 (petits logements), de 38% de type 4 et 5 (logements moyens) et de 9% de type 6 à 8 (grands logements). Cette répartition peut être redéfinie en respectant les besoins limites définis par les alinéas 5, 6 et 7.

Alinéa 5 - La norme VSS 640 281 définit l'offre en places de stationnement pour les affectations au logement soit

- 1 case de stationnement par logement
- pour les visiteurs, il faut ajouter
10% du nombre de places de stationnement pour les habitants

Alinéa 6 - Le total du nombre de places de stationnement est de 52 places selon la norme VSS 640 281, et les places de stationnement définis par le plan de quartier répondent aux besoins limites.

Alinéa 7 - Les places de stationnement pourront se répartir indifféremment dans les périmètres d'évolution des espaces de stationnement mentionnés sur le plan, et indifféremment du nombre de logements répartis dans les périmètres d'évolution.

Article 4 – Degré de sensibilité au bruit

En application de l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité au bruit Il est attribué à l'ensemble du plan, et cela en application de l'article 56 du RCCZ alinéa h.

Article 5 – Indice d'utilisation du sol

Conformément à l'article 49 alinéa 1 RCCZ, l'indice d'utilisation du sol du secteur réglementé par le présent plan de quartier est augmenté à 0,25.

II. CONDITIONS ET ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Périmètre d'évolution des constructions

Alinéa 1 - Le plan définit des périmètres à l'intérieur desquels peuvent librement s'implanter de nouvelles constructions.

Alinéa 2 - Au surplus, des éléments de structures liés aux constructions (couloirs, escaliers, avant-toits, etc...) doivent s'implanter dans le périmètre défini par le plan.

Article 7 – Hauteur et nombre de niveaux

Alinéa 1 - Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans les gabarits définis par les coupes (inclus les superstructures et les éléments ponctuels tels que ascenseur, escaliers).

Alinéa 2 - La hauteur définie par les coupes est de 10,00m au-dessus du terrain naturel ou du terrain aménagé s'il est plus bas.

Alinéa 3 - A l'intérieur des gabarits définis par les coupes, le nombre de niveau n'est pas limité.

Article 8 – Toitures

Les toitures sont plates et végétalisées. Elles accueilleront aussi les terrasses des logements.

Article 9 – Expression architecturale et implantation

Alinéa 1 - Les constructions ainsi que les aménagements qui leurs sont liés doivent garantir une intégration dans leur environnement. Le choix d'implantation du projet a été retenu pour son adaptation au site et à la configuration du terrain en pente.

Alinéa 2 - La contiguïté est autorisée à l'intérieur des périmètres définis par le plan.

Alinéa 3 - Les volumes d'expression architecturale différente à l'intérieur du même périmètre sont autorisés. Ils devront toutefois être en corrélation avec leurs voisins.

Alinéa 4 - Les superstructures doivent s'intégrer à l'architecture des constructions. Elles sont réduites au minimum indispensable et feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

Alinéa 5 - Aucune clôture à l'intérieur du périmètre du plan ne sont autorisées (les garde-corps des terrasses ne sont pas compris).

III. AMENAGEMENTS EXTERIEURS / AIRES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Article 10 – Aménagements extérieurs

Alinéa 1 - Les espaces non construits dans le périmètre du plan de quartier forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés notamment aux aires de verdure et de plantations, aux voies de circulation des véhicules, aux parkings extérieurs.

Alinéa 2 - Les aires forestières mentionnées sur le plan sont à maintenir impérativement.

Article 11 – Principes de circulation

Alinéa 1 - L'accès au plan de quartier doit respecter le principe indiqué sur le plan. L'assiette définitive ainsi que l'aménagement au réseau d'accès sera fixés d'entente avec la Commune et le Canton avec un plan de détail lors du dépôt des permis de construire. L'accès doit être conforme à un accès de type C décrit par la norme VSS 640 050.

Alinéa 2 - Le principe du cheminement piéton à l'intérieur des aires de constructions est obligatoire. Son emplacement est à titre indicatif.

Article 12 – Stationnement

Alinéa 1 - Le stationnement s'organise à l'intérieur des secteurs de parking extérieur et intérieur définis par le plan.

Alinéa 2 - Les besoins en places de stationnement sont définis sur la base des normes VSS en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Article 13 – Etapes de réalisation

Alinéa 1 - Les étapes de réalisation sont définies par

- Etape 1 : bâtiment A et B.
- Etape 2 : bâtiment C
- Etape 3 : bâtiment D, E et F

Alinéa 2 - L'étape 1 peut être faite en deux étapes et l'ordre de construction peut être indifféremment débutée par le bâtiment A ou B.

Alinéa 3 - L'étape 3 peut être faite en plusieurs étapes et l'ordre de construction doit obligatoirement commencer par le bâtiment D, puis le bâtiment E et enfin le bâtiment F.

Article 14 – Dérogations

La Commune peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement, dans le respect du RCCZ et des autres bases légales en vigueur.

Article 15 – Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, et pour autant qu'elles ne lui soient pas contraires, les dispositions communales et cantonales en la matière sont au surplus applicables.

Article 16 – Entrée en vigueur

Le présent plan de quartier et son règlement d'application entrent en vigueur dès leur homologation par le Conseil d'Etat.

Genève, juin 2013

