

REGLEMENT

Art. 1 But général

Le présent plan de site et son règlement ont pour but de protéger le secteur nord du village de Chêne-Bougeries pour ses qualités historiques et architecturales et de permettre sa transformation tout en respectant l'échelle et le caractère des constructions existantes ainsi que le site environnant.

Art. 2 Périmètre

Le périmètre du plan de site n°29953 comprend les parcelles situées en zone 4B protégée, en zone 4B pour le chemin De-La-Montagne et en zone de développement 3 pour le chemin du Pont-de-Ville.
Sous réserve des prescriptions particulières instituées par le présent règlement, les parcelles et les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre du plan précité sont régis par les dispositions de la loi sur les constructions et installations diverses et celles de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT).

Art. 3 Principes architecturaux et paysagers

1. Le caractère du site doit être préservé. Cette disposition vise en particulier les bâtiments, dans leur substance et principes architecturaux, ainsi que les espaces extérieurs désignés comme devant être maintenus.
Les éléments suivants sont notamment concernés (sous réserve des dispositions prévues pour chaque catégorie de bâtiment): l'implantation, le gabarit, le volume, la typologie, les éléments stylistiques, les matériaux et les teintes, la qualité des espaces extérieurs collectifs et privés, la qualité et la substance des revêtements de sols.
2. Tous travaux effectués dans le but d'assurer le confort et la sécurité des habitants, d'améliorer l'isolation thermique et de réaliser des économies d'énergie doivent faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents, de manière à respecter le caractère architectural des bâtiments.
3. En principe, les bâtiments sont dévolus au logement et les surfaces au rez-de-chaussée de la rue de Chêne-Bougeries et du chemin de la Fontaine affectées à des activités commerciales.

Art. 4 Bâtiments maintenus

1. Le plan désigne les bâtiments maintenus, en raison de leurs qualités historiques et architecturales ainsi que pour leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt.
2. Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de travaux d'entretien ou de transformations qui s'avèreraient nécessaires à une adaptation des locaux, une amélioration des logements ou un éventuel changement d'affectation, sous réserve de l'application des principes architecturaux décrits à l'article 3.
3. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés ; il en va ainsi des structures porteuses, de l'aspect des façades, du profil des toitures et du décor intérieur.
4. L'aménagement des combles des bâtiments maintenus ne peut être autorisé que dans la mesure où les prises de jour ne portent pas atteinte au paysage des toitures.

Art. 5 Bâtiments avec éléments intéressants

1. Le plan désigne les bâtiments avec des éléments intéressants, en raison de leur intérêt architectural et historique, ainsi que pour leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt.
2. Ces bâtiments doivent être maintenus. Toutefois, après consultation de la Commission des monuments, de la nature et des sites et de la commune de Chêne-Bougeries, le département peut autoriser la reconstruction totale ou partielle.
3. Les bâtiments avec éléments intéressants peuvent faire l'objet de travaux d'entretien ou de transformations qui s'avèreraient nécessaires à une adaptation des locaux, une amélioration des logements ou un éventuel changement d'affectation, sous réserve de l'application des principes architecturaux décrits à l'article 3.
4. Les bâtiments avec éléments intéressants peuvent faire l'objet d'une surélévation dans les gabarits fixés par le plan pour autant que la mise en oeuvre respecte le caractère du site et reçoive un préavis favorable de la commune de Chêne-Bougeries et de la Commission des monuments, de la nature et des sites.

Art. 6 Autres bâtiments

1. Les autres bâtiments peuvent être démolis.
2. Les annexes sur cour entravant l'aménagement de l'espace central ne peuvent pas être reconstruites.

Art. 7 Aires d'implantation des constructions nouvelles

1. Dans les aires prévues à cet effet, de nouvelles constructions peuvent être autorisées sous réserve de l'application des principes architecturaux décrits à l'article 3.

Art. 8 Constructions nouvelles

1. Le plan fixe le nombre de niveaux autorisés pour les constructions nouvelles. Les gabarits devront s'harmoniser avec le bâti voisin et un soin particulier sera porté au niveau des raccords avec les corniches et les toitures.
2. Le niveau du rez-de-chaussée devra se raccorder au plus juste au niveau de l'espace public.
3. Un soin particulier sera porté aux volumétries sur cour et au respect des percées visuelles liées aux traversées piétonnes envisagées.
4. Si les combles sont habitables, une attention particulière sera portée au respect de l'unité du paysage des toitures et à l'intégration des prises de jour nécessaires à l'habitabilité.

Art. 9 Aires libres de construction

1. Les aires libres de construction figurant dans le plan doivent rester non bâties.
2. Des aménagements liés à un projet d'espace public global peuvent être autorisés. Le traitement des rez-de-chaussée sur cour doit faire l'objet d'une requalification du seuil entre le bâtiment et les espaces extérieurs, sous réserve de l'application des principes architecturaux décrits à l'article 3.

Art. 10 Aménagements extérieurs

1. Dans la mesure du possible, les surfaces en pleine terre existantes seront maintenues et de nouvelles créées au gré de la libération de l'espace dans les cours intérieures.
Le jardin surélevé sis à l'angle de la rue de Chêne-Bougeries et du chemin De-La-Montagne sera maintenu et sa surface perméable pérennisée.
2. L'aménagement des espaces publics devra respecter le caractère du village, en particulier pour ce qui concerne les revêtements des sols, les éclairages et le mobilier urbain.
3. L'aménagement du chemin de la Fontaine, en lien avec la placette sur la rue de Chêne-Bougeries, fera l'objet d'une étude spécifique qui devra être menée en relation avec les projets qui se développent dans la partie est du périmètre de plan de site.
4. Sur le chemin du Pont-de-Ville, l'aménagement de la voirie doit garantir un accès piéton sécurisé aux bâtiments et aux espaces publics au centre de l'îlot.
5. Les nouvelles plantations, constituées d'espèces indigènes, s'intégreront au site tout en ménageant les vues existantes ou à venir.

Art. 11 Autres dispositions

1. Les éventuels échanges de droits à bâtir nécessaires à la réalisation de constructions feront l'objet de dispositions de droit privé.
2. L'état parcellaire du périmètre pourra être adapté en fonction des constructions et des aménagements extérieurs projetés ou réalisés.