

# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30176

SATIGNY

**PÔLE SATIGNY-GARE**



**RÈGLEMENT – NOVEMBRE 2024**

PROCÉDURE D'OPPOSITION



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX



# 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>3</b>
Article 4 : Mise en œuvre .....	3
Article 5 : Végétation à planter.....	5
<b>BÂTI</b> .....	<b>5</b>
Article 6 : Destination des bâtiments .....	5
Article 7 : Hauteur maximum .....	5
Article 8 : Façades et pignons .....	6
Article 9 : Toitures.....	6
Article 10 : Accès aux immeubles.....	6
Article 11 : Règles de distances et vues droites.....	6
<b>ACCÈS ET STATIONNEMENT</b> .....	<b>7</b>
Article 12 : Places de stationnement .....	7
Article 13 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès au garage souterrain.....	8
Article 14 : Accès des véhicules d'intervention.....	8
<b>ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>8</b>
Article 15 : Degré de sensibilité au bruit .....	8
Article 16 : Notice d'impact sur l'environnement.....	9
Article 17 : Protection contre le rayonnement non ionisant .....	9
Article 18 : Déchets et substances dangereuses .....	9
Article 19 : Gestion et évacuation des eaux .....	9
Article 20 : Concept énergétique .....	10
Article 21 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets .....	10
Article 22 : Protection contre les accidents majeurs.....	10
<b>ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT</b> .....	<b>11</b>
Article 23 : Voies de communication privées .....	11
Article 24 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	11
<b>FONCIER</b> .....	<b>11</b>
Article 25 : Servitudes de passage public à pied et à vélo .....	11
Article 26 : Amorce du passage public sous voie, à pied et à vélo .....	11
Article 27 : Servitude d'usage public .....	12



# GÉNÉRALITÉS

## Article 1 : Champ d'application

- <sup>1</sup> Le présent règlement vaut règlement de quartier. Il complète le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30176 composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » 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.
- <sup>2</sup> Le plan et son règlement sont accompagnés d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE) N° GE01632, du 30 octobre 2024, au sens de l'article 4 du règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 11 avril 2001 (RSG K 1 70.05 ; ROEIE), d'un concept énergétique territorial (CET) N° 2023-03 au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn), validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 11 août 2023 et d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 31 mai 2023.
- <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>4</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 au terrain 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 0.896, représentant un maximum de 6'973 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :
  - a) 5'974 m<sup>2</sup> de SBP logements (dont 124 m<sup>2</sup> SBP existantes);
  - b) 999 m<sup>2</sup> de SBP activités (dont 149 m<sup>2</sup> SBP existantes).
- <sup>2</sup> L'indice de densité (ID) est de 1.24.

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

- <sup>1</sup> Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan, selon le tableau qui y figure.
- <sup>2</sup> 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

- <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 et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif.

- 3 Les normes de sécurité ferroviaires doivent être respectées.
- 4 L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager, établi par les maîtres d'ouvrage et coordonné avec les instances compétentes (office cantonal de l'agriculture et de la nature - OCAN, office cantonal des transports - OCT, office cantonal du patrimoine et des sites - OPS, office cantonal de l'eau - OCEau, commune de Satigny), en amont du dépôt de la première demande d'autorisation de construire. Il doit être joint au dossier lors du dépôt de chaque demande définitive d'autorisation de construire.
- 5 Le plan d'aménagement paysager doit être élaboré en prenant en compte la "Charte des espaces libres et des aménagements extérieurs du village de Satigny" de novembre 2017.
- 6 Les espaces libres doivent être réalisés de façade à façade conformément au plan d'aménagement paysager précité.
- 7 La réalisation et l'entretien des espaces libres sur fonds privés sont à la charge des maîtres d'ouvrage privés, sous réserve des servitudes et conventions identifiées aux articles 25, 26 et 27 du présent règlement.
- 8 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 ; RGDZ2), à défaut d'un accord entre les différentes parties.
- 9 Le gabarit des cheminements doit être déterminé en fonction de leur intensité d'usage et des modes de circulation (piétonne ou mixte).
- 10 Les cheminements et l'espace majoritairement minéral constituant la place publique doivent être accessibles au public, notamment aux personnes en fauteuil roulant.
- 11 Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés. Seules des clôtures de protection le long des voies ferrées et des quais sont autorisées. Elles doivent avoir un espace de 20 cm entre le sol et la clôture. Les clôtures et les aménagements des espaces libres doivent permettre le passage de la petite et moyenne faune.
- 12 Les surfaces aménagées des espaces libres doivent privilégier les revêtements perméables et semi-perméables.
- 13 Au minimum 20 % de la surface des sols naturels existants au sein du périmètre du PLQ doit être conservée et 23 % de la surface du périmètre du PLQ doit être en pleine terre et dénuée de toute construction en surface et en sous-sol. La composition de ces 23 % de surface en pleine terre doit garantir 16 % de sols naturels conservés et présenter 7 % de sols reconstitués sur l'ensemble du périmètre du PLQ.
- 14 L'espace majoritairement minéral hors-dalle situé au sud-ouest du périmètre doit être en pleine terre et aménagé d'une fosse continue pour la plantation des arbres et la gestion des eaux de pluie. Il doit être constitué d'au minimum 50 % de revêtement perméable incluant les fosses et les surfaces de type concassé calcaire.
- 15 Un éclairage minimum ménageant l'environnement doit être assuré et orienté sur les accès aux bâtiments, provenant de sources lumineuses ne portant pas préjudice à la faune (couleur, intensité, localisation). Il doit limiter les émissions lumineuses et respecter les recommandations de l'office fédéral de l'environnement en la matière (Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses, OFEV 2005) ainsi que le règlement relatif à la lutte contre la pollution lumineuse de la commune de Satigny, du 20 octobre 2022.
- 16 Des bandes végétalisées le long des voies de chemin de fer doivent être créées pour servir de bandes continues favorables à la biodiversité (prairie, milieu rudéral avec murgiers, arbustes indigènes).

## **Article 5 : Végétation à planter**

- <sup>1</sup> En complément du plan d'aménagement paysager visé à l'article 4, le choix des essences et des principes de gestion de la biodiversité doit prendre en compte les recommandations de la "Charte des espaces libres et des aménagements extérieurs du village de Satigny" de novembre 2017 et doit être approuvé par l'OCAN ainsi que par le service de l'environnement de la commune de Satigny préalablement au dépôt de chaque demande d'autorisation de construire.
- <sup>2</sup> L'implantation et la taille des arbres doivent être compatibles avec les exigences de sécurité incendie et ne pas entraver l'accès aux façades depuis les places de travail. Les exigences de sécurité liées aux voies ferrées restent applicables.
- <sup>3</sup> Les plantations sur dalle doivent disposer d'un volume minimal de 9 m<sup>3</sup> et d'une épaisseur de terre de 1,50 m au minimum pour les arbres, de 60 cm pour les vivaces et arbustes, et d'au moins 30 cm pour les surfaces herbacées afin d'assurer leur bon fonctionnement et leur longévité.
- <sup>4</sup> Les pieds des arbres et les espaces majoritairement végétaux qui s'y prêtent doivent être ensemencés avec des grainiers de gazons et prairies extensifs d'écotypes genevois.
- <sup>5</sup> Les haies et arbustes plantés dans le périmètre du PLQ doivent être indigènes et/ou résistants au changement climatique.
- <sup>6</sup> La végétation nouvelle doit être plantée lors de la réalisation de l'aménagement des espaces libres.
- <sup>7</sup> Le long du chemin de Pré-Gentil, des plantations en fosses continues doivent être prévues afin d'assurer une continuité végétale.

## **BÂTI**

### **Article 6 : Destination des bâtiments**

- <sup>1</sup> 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 570 m<sup>2</sup> de SBP et à du logement dans les étages pour 1'750 m<sup>2</sup> de SBP. Il ne peut pas accueillir des logements dans son rez-de-chaussée.
- <sup>2</sup> Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à des activités au rez-de-chaussée pour 280 m<sup>2</sup> de SBP et à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages pour 2'320 m<sup>2</sup> de SBP.
- <sup>3</sup> Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement pour 1'780 m<sup>2</sup> de SBP.

### **Article 7 : Hauteur maximum**

- <sup>1</sup> La hauteur maximum du bâtiment A situé dans l'aire d'implantation 1 est de 13 mètres pour la partie R+3, mesurée au niveau de la corniche depuis le terrain naturel (TN) et de 10 mètres pour la partie R+2, mesurée au niveau de la corniche depuis le TN.
- <sup>2</sup> La hauteur maximum du bâtiment B situé dans l'aire d'implantation 2 est de 13 mètres, mesurée au niveau de la corniche depuis le TN.
- <sup>3</sup> La hauteur maximum du bâtiment C situé dans l'aire d'implantation 3 est de 10 mètres, mesurée au niveau de la corniche depuis le TN.
- <sup>4</sup> Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.
- <sup>5</sup> Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

- <sup>6</sup> L'aménagement de greniers est autorisé dans les combles, sous réserve du respect de la hauteur maximum des bâtiments.

### **Article 8 : Façades et pignons**

- <sup>1</sup> Toute façade longue de plus de 35 m doit comporter au moins un décrochement.
- <sup>2</sup> Tous les bâtiments ayant des façades combustibles doivent présenter des façades accessibles aux moyens d'extinction des services d'intervention et de secours (SIS), conformément à la norme de protection incendie 1-15 de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), du 1<sup>er</sup> janvier 2015 avec ses mises à jour et à sa directive 14-15 « Utilisation des matériaux de construction », chiffre 3.1.1 « Bâtiments de hauteur moyenne », alinéa 1 et son addenda.
- <sup>3</sup> Les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 10 m doivent prévoir des nichoirs en façade.

### **Article 9 : Toitures**

- <sup>1</sup> Les toitures doivent être à deux pans et avec tuiles.
- <sup>2</sup> Les fenêtres en toiture doivent être intégrées dans la pente du toit.
- <sup>3</sup> Les toitures doivent permettre l'installation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.
- <sup>4</sup> Les descentes d'eau des toitures doivent se faire en façade.

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

- <sup>1</sup> La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors des demandes définitives d'autorisation de construire, sous réserve du respect de l'article 22 du présent règlement et conformément à l'article 3 de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012 ; OPAM).
- <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 en front ou en retrait des voies publiques doivent être respectées et la hauteur des gabarits ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignement augmentée de 1 mètre, correspondant à la règle suivante :  $H \leq \frac{1}{2} D + 1$ , fixée par l'article 32, alinéa 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI).
- <sup>2</sup> La distance des vues droites doit être mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 mètres au moins.
- <sup>3</sup> Sur les façades pignons entre les bâtiments A et B et entre les bâtiments B et C, pour les logements uniquement, seules les fenêtres secondaires sont autorisées et doivent être disposées de manière à éviter les vues droites.



# ACCÈS ET STATIONNEMENT

## Article 12 : Places de stationnement

### ***Nombre de places de stationnement voitures***

- <sup>1</sup> Le nombre total de places de stationnement voitures est de 156 places, dont 5 places pour les personnes à mobilité réduite. Il se décompose comme suit :
  - a) 48 places pour les habitants des logements ;
  - b) 6 places pour les visiteurs des logements ;
  - c) 8 places pour les employés des activités ;
  - d) 4 places pour les clients des activités ;
  - e) 90 places de stationnement existantes pour le P+Rail.
- <sup>2</sup> Les autorisations de construire doivent spécifier les conditions d'exploitation du parking à destination des visiteurs des logements, des usagers du P+Rail ainsi que des employés et clients des activités du PLQ.

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

- <sup>3</sup> Les 56 places de stationnement voitures des habitants et des employés des activités (magasins à nombreuse clientèle) doivent se situer en souterrain.
- <sup>4</sup> Les 10 places pour les visiteurs des habitants et les clients des activités doivent se situer en souterrain.
- <sup>5</sup> Les 90 places de stationnement voitures existantes pour le P+Rail doivent se situer en souterrain.
- <sup>6</sup> Les 5 places de stationnement à disposition des personnes à mobilité réduite doivent se situer en souterrain.

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

- <sup>7</sup> Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 13. Il se décompose comme suit :
  - a) 10 places pour les logements ;
  - b) 3 places pour les activités.

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

- <sup>8</sup> 6 places minimum de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain. Le reste des places doit se situer en surface. Les aires d'implantation des places de stationnement 2RM correspondent aux emprises nécessaires de ces éléments telles qu'indiquées sur le plan. Toutefois, le plan d'aménagement paysager peut les localiser à d'autres endroits.

### ***Nombre de places de stationnement vélo***

- <sup>9</sup> Le nombre total de places de stationnement vélos est de 200. Il se décompose comme suit :
  - a) 180 places pour les logements ;
  - b) 20 places pour les activités (magasins à nombreuse clientèle).

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

- <sup>10</sup> La localisation des places de stationnement vélos doit respecter les règles suivantes :

- a) 101 places minimum doivent être situées dans des locaux fermés dans les immeubles.
  - b) Le reste des places (99 places maximum) doit être situé à l'extérieur dans des emplacements équipés contre le vol et, sous réserve de l'accord de l'OCT, abrités.
- <sup>11</sup> Les aires d'implantation des places de stationnement vélos extérieures correspondent aux emprises nécessaires de ces éléments telles qu'indiquées sur le plan. Toutefois, le plan d'aménagement paysager peut les localiser à d'autres endroits.

### **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, poussettes, caves, locaux techniques, abris, etc.).
- <sup>2</sup> Le secteur d'accès au garage souterrain correspond à son emprise telle que fixée par le plan.
- <sup>3</sup> L'implantation définitive de la connexion du sous-sol permettant la liaison avec le passage inférieur doit être définie au plus tard lors du dépôt des demandes en autorisation de construire, soit des immeubles, soit du passage inférieur.
- <sup>4</sup> L'amorce permettant la liaison au passage inférieur pour les piétons ne doit pas être plus large que 6 mètres.
- <sup>5</sup> Au moins un des accès aux constructions en sous-sol pour les piétons doit permettre la connexion avec le passage inférieur, y compris pour les personnes en fauteuil roulant.
- <sup>6</sup> Le parking en sous-sol doit être conçu de telle manière à ce qu'une partie de celui-ci puisse être convertie en abri de protection civile communal.

### **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) et doivent desservir toutes les constructions conformément à l'article 96 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978 (RSG L 5 05.01 ; RCI).
- <sup>2</sup> Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.
- <sup>3</sup> Tous les appartements des immeubles de 4 niveaux et plus doivent être accessibles par la façade.

## **ENVIRONNEMENT**

### **Article 15 : 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 III (DS III) est attribué au bien-fonds compris dans le périmètre du PLQ.

## **Article 16 : Notice d'impact sur l'environnement**

Les autorisations de construire issues du PLQ doivent respecter les conditions et les mesures décrites aux chapitres 4.12.3 (pages 52 et 53) et 5 (pages 58 et ss.) de la NIE, du 30 octobre 2024. Les coûts d'étude et de réalisation des mesures nécessaires sont à la charge des constructeurs, en principe au prorata des surfaces brutes de plancher créées.

## **Article 17 : Protection contre le rayonnement non ionisant**

- <sup>1</sup> Aucun lieu à utilisation sensible au sens de l'article 3, alinéa 3, de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant, du 23 décembre 1999 (RS 814.710 ; ORNI), ne doit être aménagé au sein de la limite de consultation ORNI figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités.
- <sup>2</sup> Des surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos-poussettes, buanderies, caves, locaux techniques, etc.), des surfaces de distribution verticales ainsi que des balcons et loggias peuvent néanmoins être réalisés au-delà de la limite de consultation ORNI et dans la limite des aires d'implantation des bâtiments.
- <sup>3</sup> Les bâtiments existants ne sont pas soumis aux contraintes ORNI.

## **Article 18 : Déchets et substances dangereuses**

- <sup>1</sup> Le canton de Genève a pour objectif de promouvoir l'utilisation des matériaux recyclés dans la construction (projet EcomatGE – PGD14). Le requérant doit intégrer cet objectif dans le projet, en coordination avec le service de géologie, sols et déchets (GESDEC).
- <sup>2</sup> Un plan de gestion des déchets de chantier doit être établi et présenté lors de chaque demande d'autorisation de construire.
- <sup>3</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>4</sup> La valorisation sur place des matériaux terreux doit être privilégiée. Les excédents non nécessaires au projet peuvent être valorisés à l'extérieur du périmètre du PLQ, notamment dans le cadre d'améliorations foncières agricoles.
- <sup>5</sup> Le projet de construction doit minimiser le volume des matériaux d'excavation. Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments doivent être valorisés et réutilisés au maximum dans le périmètre du projet
- <sup>6</sup> Les surfaces de sols des espaces verts doivent être constituées de sols naturels à deux couches (horizons A et B) à l'exception des surfaces sur dalles et des aménagements particuliers pour lesquels un sol à une couche est admis.
- <sup>7</sup> Lors des demandes d'autorisation de construire et dans le cadre des excavations de matériaux terreux, le suivi des filières d'évacuation des matériaux pollués doit être défini par un plan de gestion et d'élimination conformément à l'OLED.

## **Article 19 : Gestion et évacuation des eaux**

- <sup>1</sup> Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE) du 31 mai 2023, élaboré par le bureau CSD Ingénieurs.
- <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 aux réseaux secondaires situés sur la route de la Gare-de-Satigny et le chemin de Pré-Gentil.

- <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 10l/s/ha pour un temps de retour considéré de T = 10 ans.
- <sup>4</sup> Des volumes de rétention, tels que prévus dans le SDGEE, doivent être installés sur l'ensemble du périmètre du PLQ. Le volume global devant être respecté est de 230 m<sup>3</sup>.
- <sup>5</sup> La réservation pour un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert indiquée sur le plan du PLQ doit être aménagée de telle sorte à apporter une réelle plus-value pour la biodiversité.
- <sup>6</sup> Avant chaque demande d'autorisation de construire, des tests d'infiltration des eaux de pluie doivent être réalisés en prenant contact avec l'OCEau pour étudier les possibilités d'infiltration et de non-connexion.

## **Article 20 : Concept énergétique**

- <sup>1</sup> Le concept énergétique territorial (CET) N° 2023-03 validé le 11 août 2023 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.
- <sup>2</sup> L'OCEN doit être consulté préalablement au dépôt des demandes d'autorisation de construire pour mettre à jour les données énergétiques du secteur.
- <sup>3</sup> Tous les bâtiments neufs doivent être réalisés au minimum avec le standard de haute performance énergétique (HPE), conformément à l'article 12B du règlement d'application de la loi sur l'énergie, du 31 août 1988 (RSG L 2 30.01 ; REn), en vigueur au moment de la dépose des demandes définitives d'autorisation de construire.

## **Article 21 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets**

Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés au sein de l'aire d'implantation pour un point de récupération des déchets figurant sur le plan d'aménagement. Ces équipements doivent être réalisés par le maître d'ouvrage parallèlement à la construction des bâtiments, en concertation avec les services communaux et dans le respect du règlement communal en vigueur relatif à la gestion des déchets.

## **Article 22 : Protection contre les accidents majeurs**

- <sup>1</sup> Un concept d'évacuation permettant une évacuation à distance de la source du risque doit être prévu pour toute demande définitive d'autorisation de construire.
- <sup>2</sup> Les mesures OPAM suivantes et indiquées dans la NIE du 30 octobre 2024 doivent être intégrées au projet :
  - a) Les entrées principales des bâtiments doivent constituer les chemins de fuite naturels, autant que possible courts et éloignés des voies CFF.
  - b) L'implantation d'établissements sensibles du point de vue de l'OPAM, c'est-à-dire abritant des personnes difficiles à évacuer (crèche ou jardin d'enfants, école, EMS, etc.) est interdit dans les bâtiments projetés.
  - c) Les affectations secondaires (locaux techniques, dépôts, routes de desserte, parkings) doivent être placées préférentiellement du côté des voies ferrées afin de maintenir la plus grande distance entre les installations ferroviaires et les bâtiments.
  - d) À l'échelle des logements, les chambres à coucher doivent être situées préférentiellement le plus loin possible des voies CFF.

# ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

## Article 23 : 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 cantonal ou communal existant.

## Article 24 : 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.

## FONCIER

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

#### *Emprise*

- <sup>1</sup> Les servitudes de passage public à pied et à vélo indiquées sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités doivent être inscrites au registre foncier au profit de la commune de Satigny, au plus tard au moment de l'entrée en force de l'autorisation de construire relative à la parcelle concernée.

#### *Mise en oeuvre*

- <sup>2</sup> Leur réalisation et leur entretien sont définis selon les principes établis dans la convention tripartite signée le 22 septembre 2022 par la commune de Satigny, le 26 septembre 2022 par l'Etat de Genève et le 19 décembre 2022 par les CFF, fixant les modalités de mise en oeuvre. Pour la phase de mise en oeuvre, des conventions ultérieures précisant ces principes pourront être établies entre les maîtres d'ouvrage, le canton et la commune.

### Article 26 : Amorce du passage public sous voie, à pied et à vélo

#### *Emprise*

- <sup>1</sup> Afin que le passage inférieur projeté hors périmètre du PLQ puisse bénéficier des subventions fédérales en lien avec la mesure 13-12 du projet d'agglomération 2 (PA 2), la servitude de passage public à pied et à vélo indiquée sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités doit être inscrite au registre foncier au profit de la commune de Satigny, au plus tard au moment de l'entrée en force de l'autorisation de construire relative à la parcelle concernée.

#### *Mise en oeuvre*

- <sup>2</sup> Sa réalisation et son entretien sont définis selon les principes établis dans la convention tripartite signée le 22 septembre 2022 par la commune de Satigny, le 26 septembre 2022 par l'Etat de Genève et le 19 décembre 2022 par les CFF, fixant les modalités de mise en

œuvre. Pour la phase de mise en oeuvre, des conventions ultérieures précisant ces principes pourront être établies entre les maîtres d'ouvrage, le canton et la commune.

### **Article 27 : Servitude d'usage public**

- <sup>1</sup> Afin de pouvoir bénéficier des subventions fédérales en lien avec la mesure 13-12 du projet d'agglomération 2 (PA 2), la servitude d'usage public indiquée sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités doit être inscrite au registre foncier, au plus tard au moment de l'entrée en force de l'autorisation de construire relative à la parcelle concernée.
- <sup>2</sup> Sa réalisation et son entretien sont définis selon les principes établis dans la convention tripartite signée le 22 septembre 2022 par la commune de Satigny, le 26 septembre 2022 par le l'Etat de Genève et le 19 décembre 2022 par les CFF, fixant les modalités de mise en œuvre. Pour la phase de mise en oeuvre, des conventions ultérieures précisant ces principes pourront être établies entre les maîtres d'ouvrage, le canton et la commune. L'emprise de la servitude pourra être étendue si nécessaire jusqu'au bâtiment A par le biais de ces conventions.



