ZONE DE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL DE LA PALLANTERIE-EST

Communes de Collonge-Bellerive et Meinier

REGLEMENT DIRECTEUR ANNEXE AU PLAN DIRECTEUR N°28689-515-525

Art. 1 Champ d'application

1. Le présent règlement directeur et le plan directeur n°28689-515-525 procèdent de la loi modifiant le régime des zones de construction sur le territoire des communes de Collonge-Bellerive et de Meinier du 27 juin 1996 (création d'une zone de développement industriel et artisanal à la Pallanterie-Est) et s'appliquent aux terrains situés à l'intérieur du périmètre de validité du plan n°28689-515-525.

Art. 2 Plan directeur

1. Le périmètre de validité du plan directeur est fixé par le plan n°28689-515-525 dressé par le Département de travaux publics et de l'énergie.

2. Ce document fixe:

   a) Les dessertes à créer et les cessions gratuites de terrain au domaine public

   b) Les accès pour les véhicules privés et pour les véhicules utilitaires

   c) Les cheminements piétonniers

   d) Le périmètre maximum d'implantation des constructions hors sol et en sous-sol

e) Les parties de bâtiments non occupées par des personnes (dépôt) et ne comportant pas de sous–sol

f) L'alignement impératif des constructions hors sol et l'interruption de principe du front bâti en mur "plein"

g) Les secteurs non bâtis à destination d'espaces verts

h) Les emplacements destinés au parcage des véhicules

i) Les arbres existants à conserver et les arbres de haute futaie à planter

j) Le réseau de distribution (eau, énergie, assainissement) et autres infrastructures, telles que fossés et bassin de rétention plantés d'arbres et de haies arbustives (voir croquis en annexe à titre d'illustration).

Art. 3 Affectation des terrains

1. Les terrains sont affectés à des activités industrielles et artisanales, conformément aux dispositions de la loi générale des zones de développement industriel du 13 décembre 1984. En fonction des besoins des utilisateurs de la zone, l'implantation de certaines activités commerciales et de service peut être autorisée.

   Ils sont régis, sous réserve des règles spécifiques contenues dans le présent règlement, par les dispositions applicables aux zones industrielles et artisanales, en vertu de l'art. 19, al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et des art. 80 et 81 de la loi sur les constructions et installations diverses, ainsi que par les dispositions de la loi générale sur les zones de développement industriel précitée.

2. La transformation ou le développement des activités et installations existantes est envisageable, pour autant que les objectifs visés au plan directeur ne soient pas compromis.

3. Les logements ne peuvent être admis que s'ils sont indispensables à l'entretien, la garde ou la surveillance des activités décrites à l'al.1.

4. Lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénient grave pour le voisinage, le département des travaux publics et de l'énergie peut, d'entente

avec les communes et après enquête publique, admettre l'entreposage de matériel à ciel ouvert (voir croquis en annexe à titre d'illustration).

5. Les parties non bâties, non vouées aux activités des entreprises ou à la circulation et au parcage des véhicules, doivent être engazonnées.

6. Le remembrement foncier préalable sera exigé, pour assurer la réalisation conforme du plan et du règlement directeurs.

Art. 4 Règles applicables aux constructions

1. La hauteur du gabarit, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent jusqu'au sommet de la dalle brute de couverture est de 10 mètres au maximum, superstructures non comprises.

2. Les constructions en sous-sol sont autorisées à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions figurant au plan.

3. La dalle du rez-de-chaussée peut être située à 1 mètre environ au dessus du niveau moyen du terrain naturel adjacent pour permettre de réaliser des quais de déchargement.

4. Compte tenu du site et afin de conférer une certaine homogénéité au traitement de l'ensemble, les deux façades pignon de chaque unité doivent en principe être constituées de deux éléments pleins et d'une partie centrale ouverte ou vitrée (voir croquis en annexe).

5. L'alignement par rapport au domaine public est fixé par le plan directeur.

6. Etant donné la qualité du site rural environnant, un large usage sera fait du bois en façade.

7. D'une façon générale, les couleurs et les matériaux seront soumis au département et aux communes pour approbation avant commande.

8. Les rampes donnant accès au sous-sol seront construites à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions.

Art. 5 Services publics

1. Le plan directeur situe la position des canalisations principales des eaux usées et pluviales et du bassin de rétention à construire. Les débits d'évacuation des eaux pluviales étant limités, le département des travaux publics et de l'énergie, sur préavis des communes, peut imposer de cas en cas des mesures individuelles de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, etc..) et fixer les débits de rejet aux collecteurs publics.

2. L'équipement de la zone comprend la pose de poteaux-incendies à front des dessertes routières aux emplacements désignés par l'Inspection Cantonale du Service du Feu. Les frais entraînés par les mesures de protections internes des entreprises, y compris la pose éventuelle de poteaux-incendies supplémentaires, sont supportés par les intéressés.

Art. 6 Accès à la zone, dessertes

1. L'accès au périmètre s'effectue depuis les routes de Thonon et de Compois.

2. Le chargement et le déchargement des marchandises s'opère aux emplacements réservés à l'accès des véhicules utilitaires, fixés par le plan directeur (voir croquis en annexe à titre d'illustration).

3. L'application des normes de la zone industrielle aux parcelles comprises dans le périmètre de la zone est subordonnée à la cession gratuite des emprises nécessaires à la réalisation ou à l'aménagement des voies publiques. L'art. 8 de la loi générale sur les zones de développement industriel du 13 décembre 1984 est, pour le surplus, réservé.

4. Les constructions en sous-sol dans l'emprise des voies de desserte sont interdites afin de garantir la mise en place des équipements réalisés par les services publics.

5. Les cheminements piétonniers feront l'objet de l'inscription d'une servitude de passage à pied au profit des communes.

Art. 7 Parcage

1. Aucune place de stationnement extérieur ne peut être implantée en dehors des emplacements destinés au parcage des véhicules, fixés par le plan directeur (voir croquis en annexe à titre d'illustration).

2. Les emplacements destinés au parcage des véhicules seront recouverts de dalles ou de grilles de gazon afin d'assurer la perméabilité des sols.

3. Les places de stationnement pour les utilisateurs permanents et occasionnels (visiteurs) des entreprises doivent être prévues en nombre suffisant, selon les plans de détail à soumettre au Département des travaux publics et de l'énergie au moment de la demande d'autorisation de construire.

Art. 8 Arborisation, aménagements extérieurs

1. Le plan directeur détermine la plantation d'arbres de haute futaie. Leur implantation est fixée au moment du dépôt de la requête en autorisation de construire. Elle accompagne le plan d'exécution des aménagements extérieurs. Les essences des arbres seront définies d'entente entre le service de la protection de la nature et des paysages et les communes.

2. Les fossés principaux et secondaires jouent le rôle de bassins de rétention, ils ont pour but de retenir les eaux afin de limiter les débits de rejet et de favoriser l'infiltration dans les sols. Leurs abords seront plantés d'arbres de haute futaie (tels que frênes, bouleaux, saules, par exemple) et de plantes arbustives choisies en fonction de leur aptitude aquacole, de leur avidité en eau et de leur croissance rapide (telles que buis, chèvrefeuille, cotoneaster, fusain, houx, laurelles, rhamnus, troène, cornouiller, saule nain, sureau, par exemple). Leur fonction est en priorité de stabiliser les talus et de renforcer l'assèchement progressif des fossés mais également d'assurer un aménagement paysager de qualité, en harmonie avec le caractère rural du site.

   Le choix définitif des essences sera effectué, d'entente avec le service de la protection de la nature et des paysages et les communes, en tenant compte des caractéristiques locales : acidité des terres, orientation et ensoleillement.

3. En vertu de l'art.3 de la loi du 27 juin 1996, quelques 54 arbres de haute futaie seront plantés tant le long des canaux que le long de la route de Compois, ainsi que des plantes arbustives de part et d'autre des quelques 300 ml de canaux, en compensation de l'abattage à terme de 17 arbres fruitiers (parcelle n°5186) et de 15 frênes (parcelle n°5186).

4. Les secteurs non bâtis à destination d'espaces verts ne peuvent, en principe, pas être clôturés. Tous dépôts de matériaux ou de marchandises y sont interdits.

5. Les secteurs non bâtis à destination d'espaces verts situés sur les faces latérales, entre les périmètres d'implantation des constructions, figurent à titre indicatif. Ils pourraient, au besoin, être affectés à des accès secondaires aux constructions.

Art. 9 Degré de sensibilité

1. En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité IV aux terrains compris dans le périmètre du plan directeur.

Art. 10 Taxe d'équipement

1. Une taxe d'équipement est perçue auprès de tous les propriétaires ou superficiaires des parcelles auxquelles les normes de la zone de développement sont applicables.

2. Elle est fixée, à l'origine, 1994, à Fr.60.– par m^2 de surface brute de plancher.

3. Elle est calculée de manière à couvrir une partie des frais de construction ou d'adaptation des voies publiques, trottoirs, éclairage public, bornes incendie, de même que des réseaux d'assainissement, d'études afférents à ces différents objets.

4. Le montant de la taxe d'équipement peut être révisé en tous temps par l'Etat de Genève en fonction de l'évolution des équipements nécessaires, du coût des travaux qu'elle couvre et/ou des frais financiers attachés aux dépenses consenties pour ces travaux.

Le département des travaux publics et de l'énergie indexe cette taxe à l'évolution de l'indice genevois des prix de la construction.

5. La taxe est due lors de la délivrance d'une autorisation de construire, même si l'équipement n'est pas terminé.

6. La taxe comprend la contribution d'écoulement prévue par la loi sur les eaux du 5 juillet 1961, à l'exclusion de toute autre.

Art. 11 Programme de réalisation

1. Les communes de Collonge-Bellerive et de Meinier assurent, en coordination, l'équipement de la zone.

2. L'équipement de la zone, auquel les autorisations de construire sont subordonnées est mis en oeuvre en fonction du planning établi par les communes, de la disponibilité des terrains nécessaires et des besoins des entreprises. Il comporte:

   - La réalisation de la desserte reliant la route de Thonon à la route de Compois.
   - La création et/ou l'adaptation des réseaux principaux des canalisations des eaux usées et des eaux pluviales.
   - La création du bassin de rétention.
   - L'éclairage public
   - La pose des poteaux-incendie à front des dessertes routières

Art. 12 Autres conditions

1. Il peut être demandé d'autres prestations, telles que cession de terrain, constitution de servitudes, afin de garantir le respect du plan et du règlement directeurs ainsi que la suite des opérations d'aménagement.

Art. 13 **Publicité**

1. La publicité est interdite à l'intérieur de la zone, à l'exclusion des emplacements spécialement prévus à cet effet par les communes concernées.

2. Les bâtiments d'une entreprise ne doivent pas être signalés par plus d'une enseigne aux dimensions fixées par les communes.

Art. 14 **Fondation**

1. Les communes de Collonge-Bellerive et de Meinier constituent une fondation chargée de la réalisation de certaines des infrastructures et ouvrages prévus par le plan directeur, respectivement de la gestion de la zone, conformément au présent règlement et aux directives que la fondation pourra établir.

Art. 15 **Dérogation**

1. Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé, le Département des travaux publics et de l'énergie peut déroger, sur préavis des communes concernées, aux dispositions du plan et du règlement directeurs.

novembre 1996

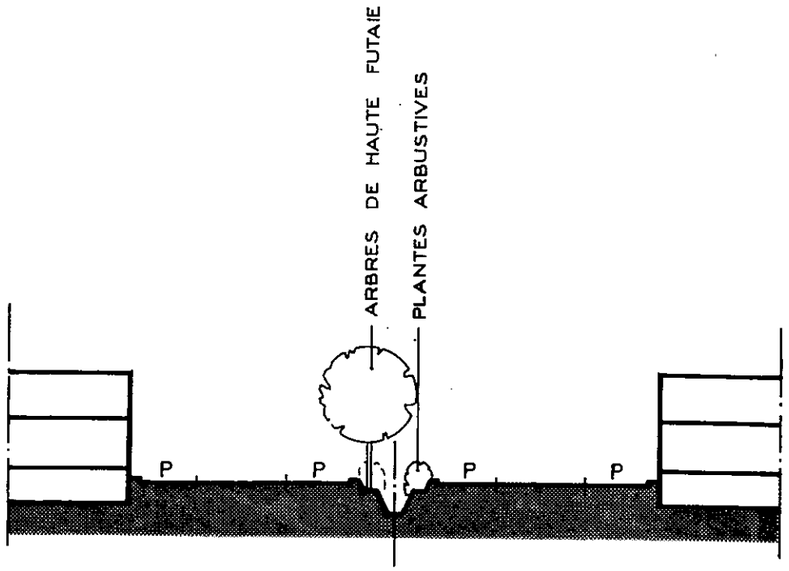
LA PALLANTERIE – EST

Communes de Collonge-Bellerive
et Meinier

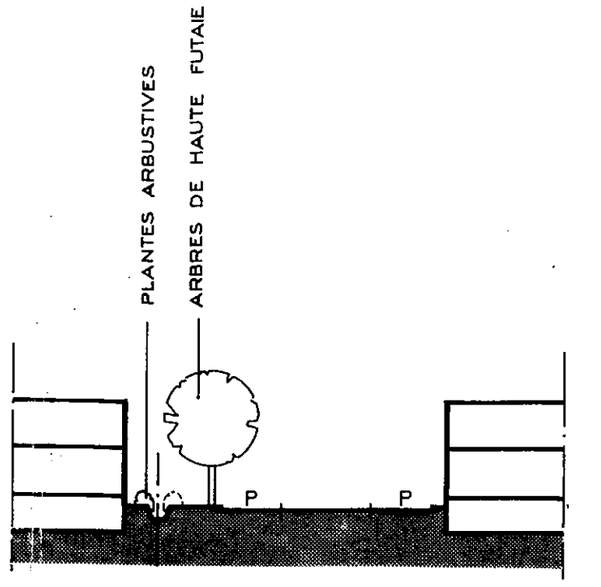
ANNEXE
art.2, al.2, lettre j)
art.8, al.2

(croquis illustratifs à titre indicatif)

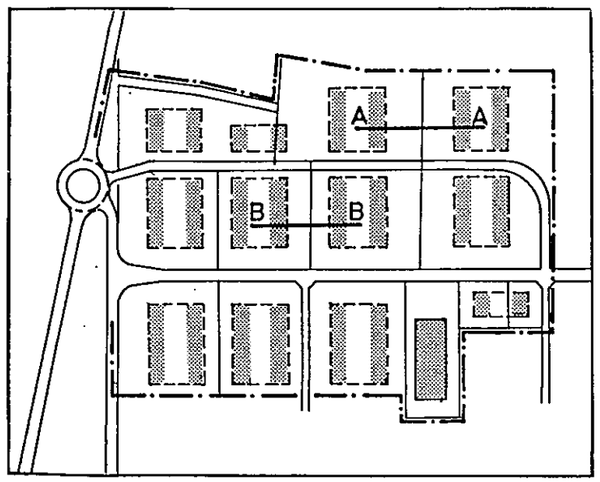
éch. 1:500



COUPE AA
PLAN



COUPE BB
PLAN



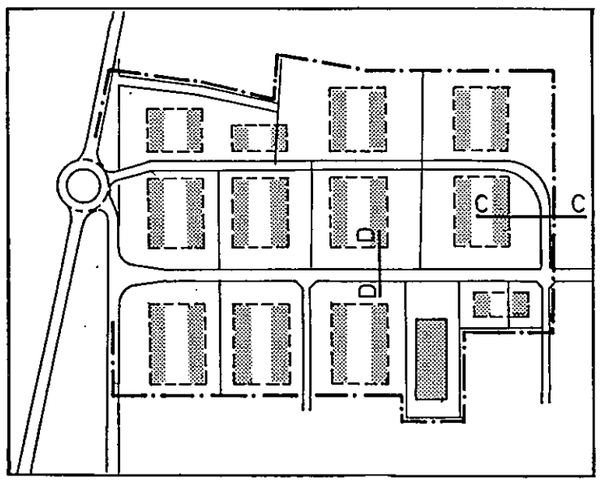
LA PALLANTERIE – EST

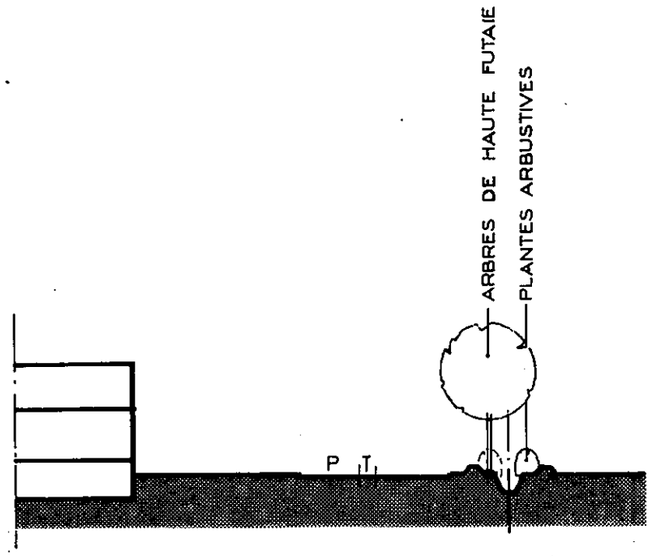
Communes de Collonge-Bellerive
et Meinier

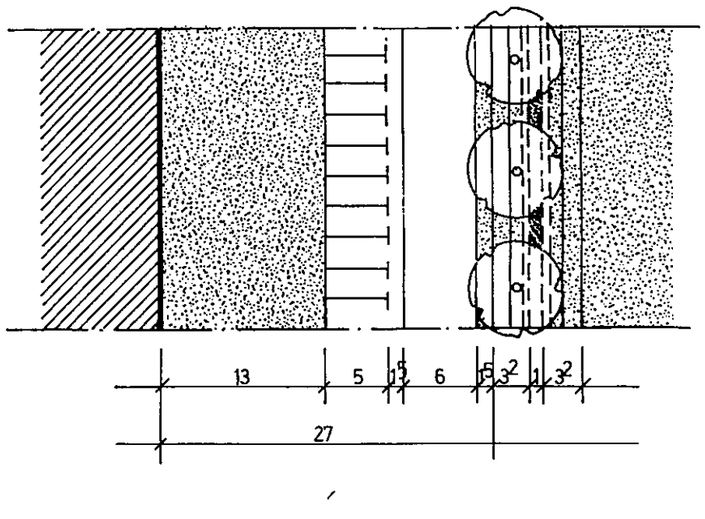
ANNEXE
art.2, al.2, lettre j)
art.8, al.2

(croquis illustratifs à titre indicatif)

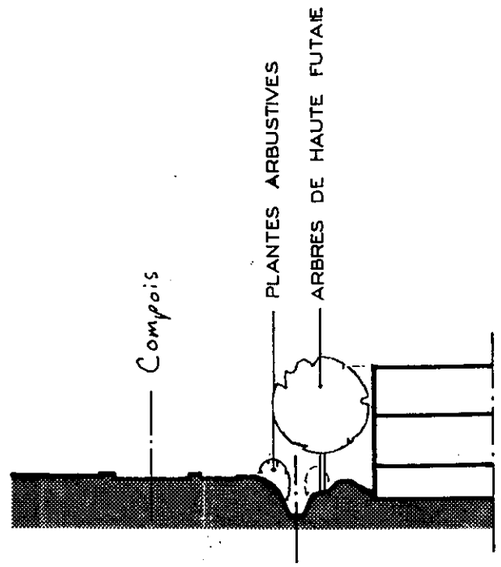
éch. 1:500

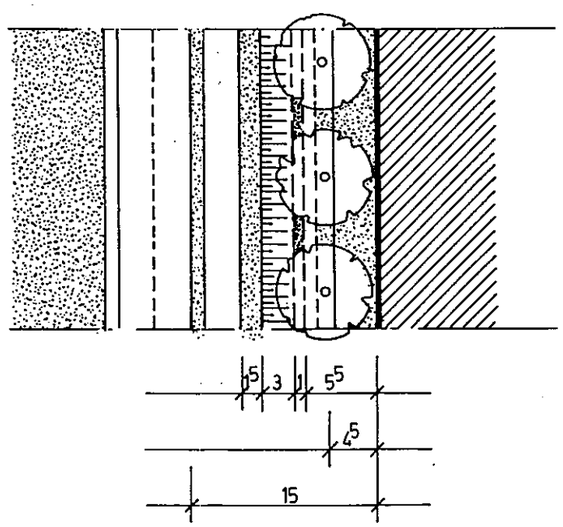






COUPE CC
PLAN





COUPE DD
PLAN

LA PALLANTERIE – EST

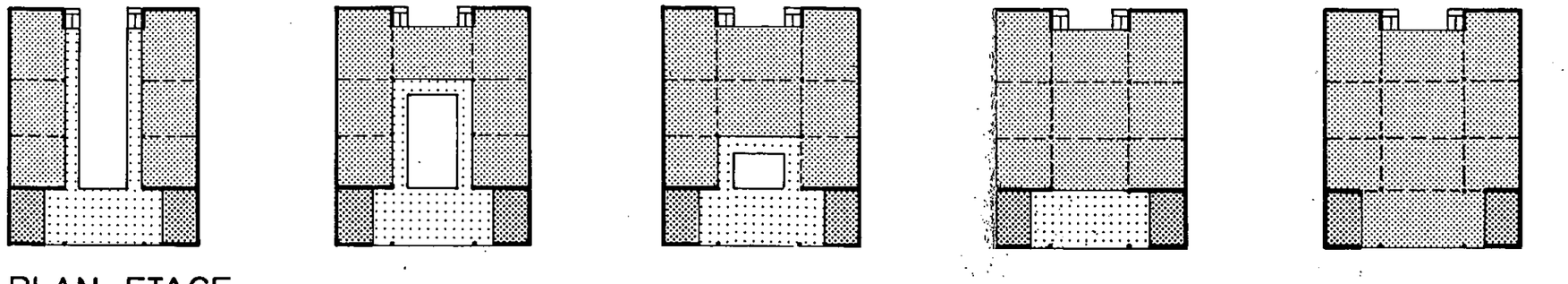
Communes de Collonge-Bellerive
et Meinier

ANNEXE
art.4, al.4

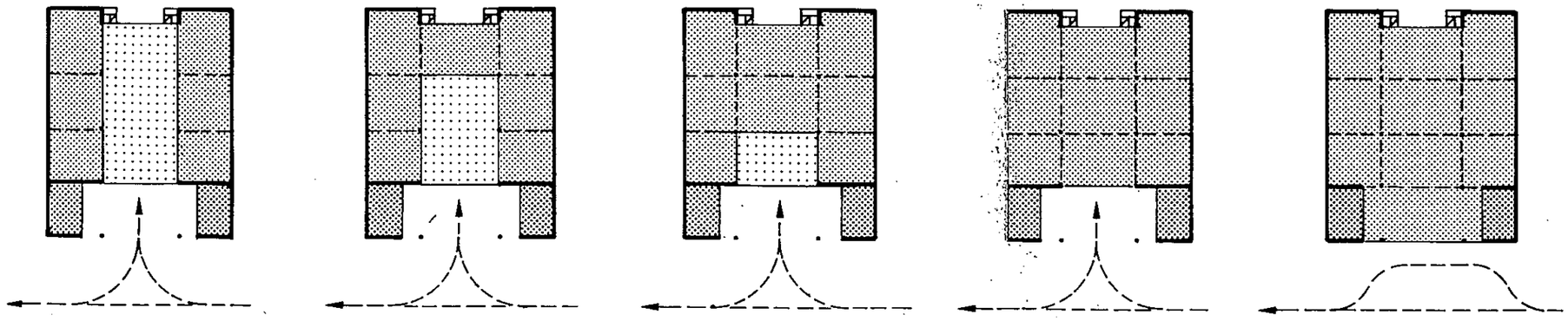
(croquis illustratifs à titre indicatif)



FAÇADE FRONTALE



PLAN ETAGE



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE

éch. 1:1000

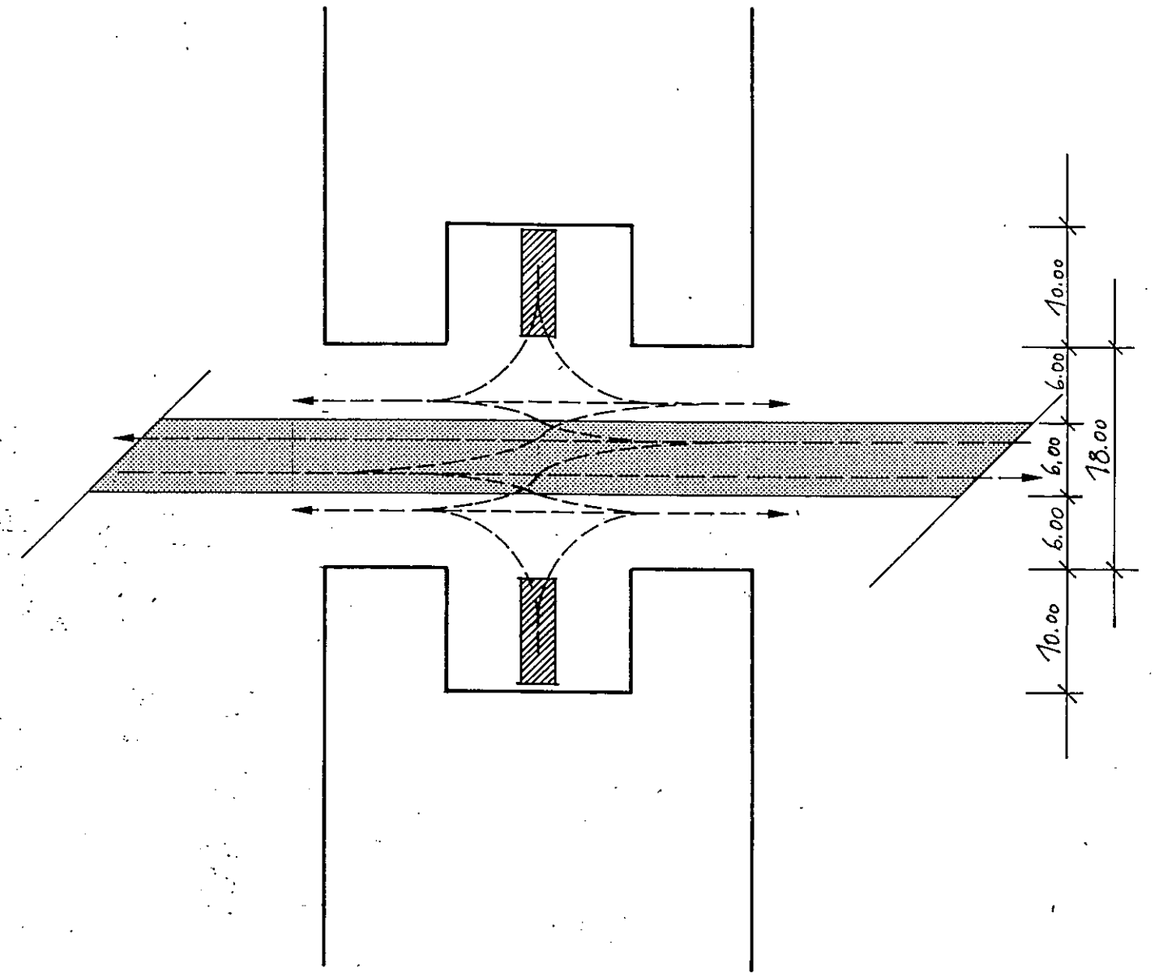
- mur plein (façade et structure)
- division intérieure possible
- paroi extérieure "légère" (portes, vitrages, etc.
- services et circulations verticales
- ateliers (divisions selon programme)
- dégagements et dépôts

LA PALLANTERIE – EST

Communes de Collonge-Bellerive
et Meinier

ANNEXE
art.6, al.2

(croquis illustratif à titre indicatif)



PRINCIPE DE CHARGEMENT ET DÉCHARGEMENT DES MARCHANDISES

éch.1:500

LA PALLANTERIE – EST

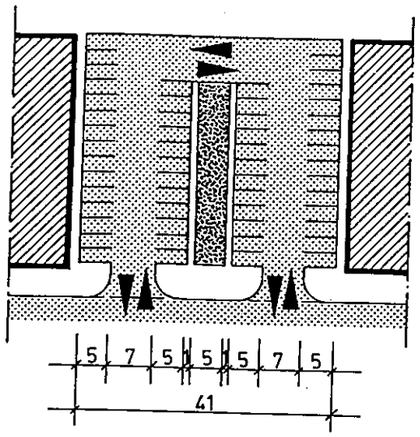
Communes de Collonge-Bellerive et Meinier

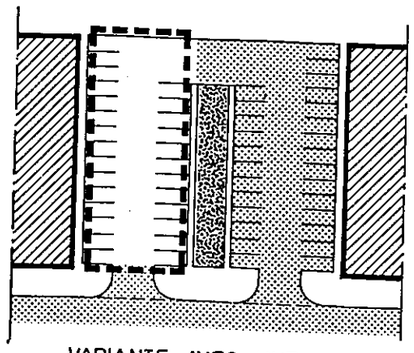
ANNEXE
art.7, al.1
(art.3, al.4)

(croquis illustratifs à titre indicatif)

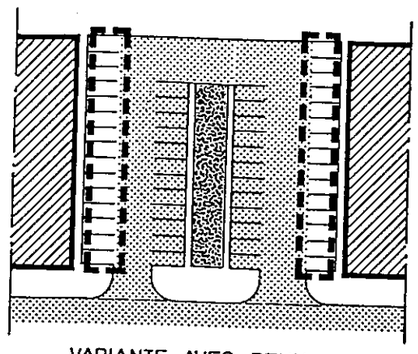
éch. 1:1000

2 ZONES
DE PARKING 90°
(54 places)



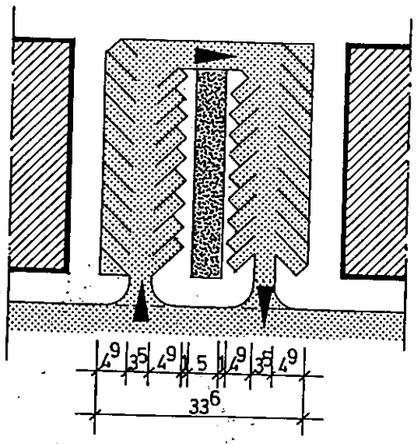


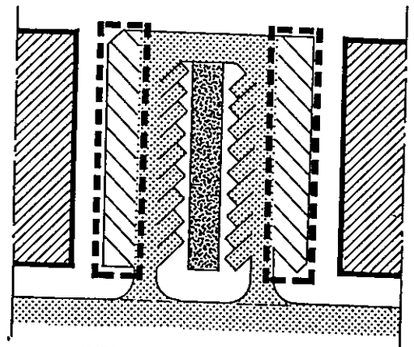
VARIANTE AVEC UNE
ZONE DE DEPOT ET
PARKING



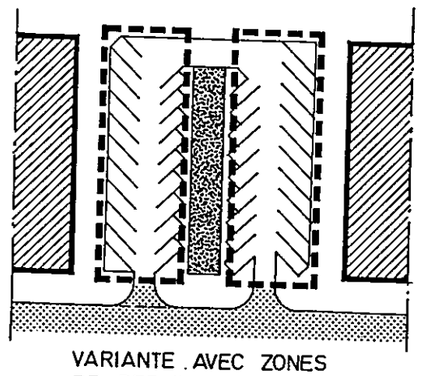
VARIANTE AVEC DEUX
ZONES DE DEPOT
ET PARKING

2 ZONES
DE PARKING 45°
(38 places)



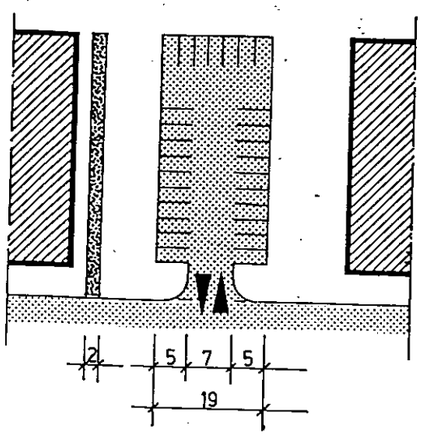


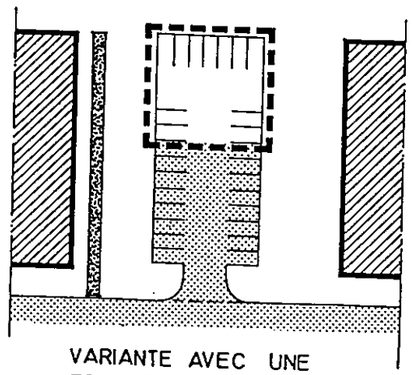
VARIANTE AVEC DEUX
ZONES DE DEPOT ET
PARKING AU CENTRE



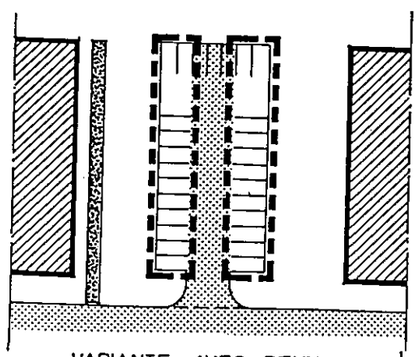
VARIANTE AVEC ZONES
DE DEPOT SANS PARKING

1 ZONE
DE PARKING 90°
(27 places)





VARIANTE AVEC UNE
ZONE DE DEPOT ET
PARKING



VARIANTE AVEC DEUX
ZONES DE DEPOT
SANS PARKING

accès véhicules

parking et desserte

zone de dépôt (liste de variantes non exhaustive, à titre indicatif)

bâtiment

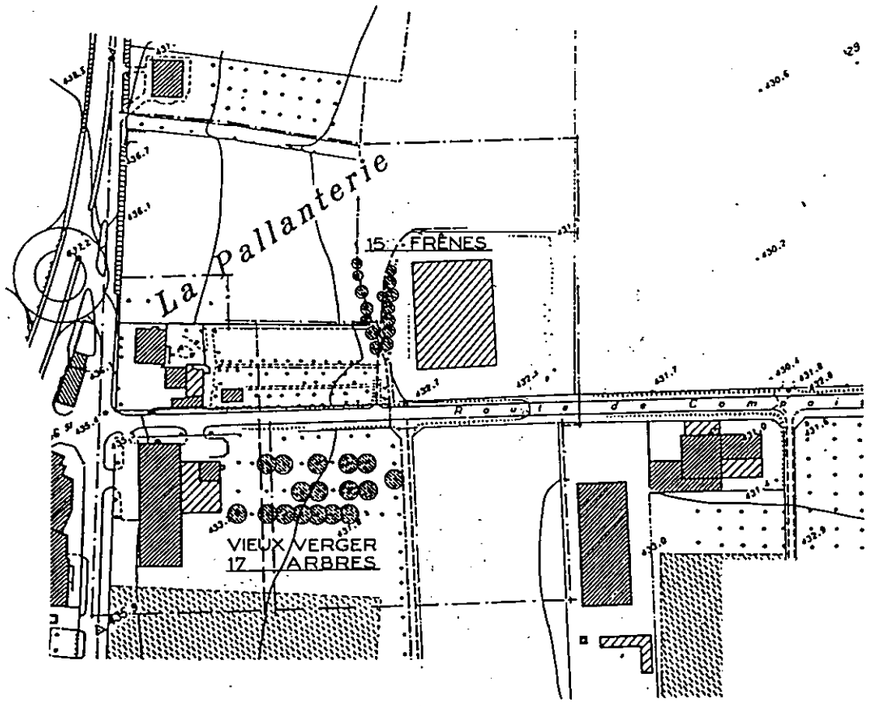
fossé (bassin de rétention)

LA PALLANTERIE – EST

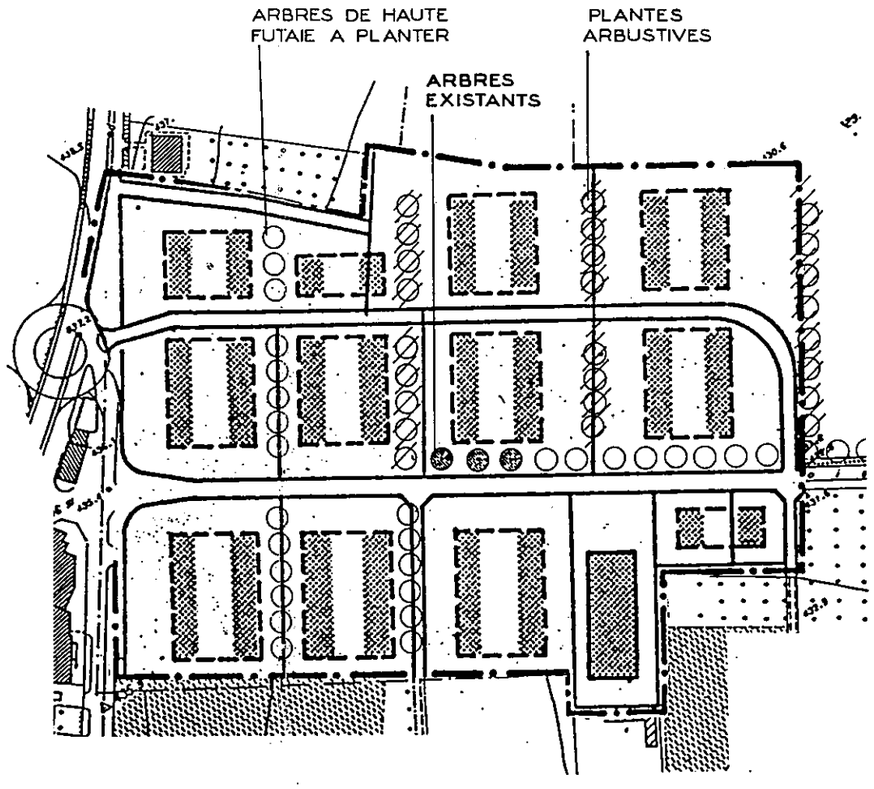
Communes de Collonge-Bellerive
et Meinier

ANNEXE
art.8, al.3

(croquis illustratif à titre indicatif)



PLANTATIONS EXISTANTES



PLANTATIONS NOUVELLES