

# Règlement directeur

**pour la zone de développement industriel et artisanal  
du Bois-de-Bay à Satigny (ZIBAY)**

**Adopté par le Conseil d'Etat le 19 mai 2010**

---

## **Art.1. Champ d'application**

Les présents plans et règlement directeurs procèdent de la loi du 8 mai 1980 créant une zone de développement industriel et artisanal et une zone des bois et forêts, de la loi du 27 janvier 1989 portant sur la protection des rives du Rhône, et de la loi du 15 juin 2007 modifiant le périmètre de protection des rives du Rhône et créant plusieurs zones de développement industriel et artisanal, ainsi que plusieurs zones des bois et forêts.

Le périmètre de la zone est fixé par le plan No 29125 A - 535 dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), pour le compte de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), le 4 décembre 2000 et approuvé par le Grand Conseil le 15 juin 2007.

La limite de validité du plan et règlement directeurs est représentée sur le plan no 29292-535 (volet aménagement) visé à l'article 2 ci-après.

## **Art.2. Plan directeur**

Le plan directeur du périmètre est constitué des plans No 29292-535 (volet aménagement), No 29293-535 (volet canalisations) et No 29294-535 (volet modelage du terrain), dressés par la FTI.

Ces documents fixent notamment:

- le réseau des dessertes routières qui pourra, le cas échéant, être complété sur décision du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après DCTI), en fonction notamment de l'évolution de la mise en valeur des terrains situés dans le périmètre de la zone;
- le réseau des canalisations des eaux usées et des eaux pluviales, qui pourra, le cas échéant, être complété sur décision du DCTI, en fonction notamment de l'évolution de la mise en valeur des terrains situés dans le périmètre de la zone;
- le périmètre maximum d'implantation des constructions hors sol et en sous-sol;
- les secteurs de restriction de bâtir;
- les secteurs de boisement, d'arborisation et de plantation;
- la localisation du stationnement;
- les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public;
- le modelage des terrains.

Mentions de ces plans et règlement directeurs sont faites au registre foncier.

## **Art.3. Mandataire**

La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) assure pour le compte de l'État de Genève, la direction et la coordination de l'équipement de la zone industrielle du Bois-de-Bay et conduit les négociations en vue d'exécuter les remaniements fonciers rendus nécessaires par son aménagement et son morcellement.

Elle est également responsable de l'application et du respect sur le terrain du présent règlement.

#### **Art.4. Affectation des terrains industriels**

Les terrains situés dans le périmètre de la zone de développement industriel et artisanal sont réservés à des constructions et installations affectées en priorité au secteur de la construction et aux entreprises assimilées, ainsi qu'au recyclage de divers matériaux.

Ces terrains sont régis, sous réserve des règles spécifiques contenues dans le présent règlement, par les dispositions applicables de la loi générale sur les zones de développement industriel, du 13 décembre 1984, et celles applicables par analogie aux zones industrielles et artisanales (cf. art. 19, al. 4 LaLAT et 80 et 81 LCI).

Des bureaux ne peuvent être aménagés que s'ils sont directement nécessaires à l'exercice des entreprises établies dans la zone de développement industriel et artisanal.

Des logements ne peuvent être aménagés que s'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations industrielles.

Le Conseil d'Etat peut, à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire, imposer un indice d'utilisation du sol minimum.

Un remembrement foncier préalable peut être exigé pour assurer la réalisation conforme des dispositions du plan et règlement directeur.

#### **Art.5. Équipement**

La FTI est chargée de coordonner l'ensemble des travaux résultants de l'application des dispositions prévues aux alinéas 1 à 3, dont l'exécution dépend des différents services ou opérateurs concernés.

##### **5.1. Canalisations**

Le plan No 29293-535 (volet canalisations) du plan directeur situe la position prévue des canalisations principales d'eaux usées et pluviales. Les stations de pompage éventuellement nécessaires doivent être installées par les entreprises intéressées, à leurs frais.

Les canalisations d'eaux pluviales des bâtiments et installations implantés dans la zone de développement industriel et artisanal sont raccordées aux tuyaux en attente; celles d'eaux usées aux cheminées prévues à cet effet .

Le plan présente aussi, à titre d'information, la configuration des bassins versants existants et ceux prévus dans la partie extension de la zone de développement industriel et artisanal.

##### **5.2. Alimentations**

Les alimentations de chaque parcelle dépendent des besoins des utilisateurs et des possibilités des Services industriels de Genève concernant l'eau et l'électricité, ainsi que des entreprises concernées pour les communications. Chaque cas doit faire l'objet d'une demande de raccordement, en bonne et due forme, auprès des services et opérateurs concernés. Les alimentations de chaque parcelle s'effectuent aux frais des requérants.

Les zones de non-bâtir hors-sol et sous-sol sont réservées aux services publics sur les parcelles des utilisateurs. L'Etat de Genève, la commune et les Services industriels de Genève peuvent accéder en tous temps aux surfaces comprises dans ces zones afin d'exécuter les travaux de construction, d'installation, de réparation et d'entretien qui sont de leur compétence.

Le long des dessertes et de la route du Bois-de-Bay, l'État de Genève se réserve la possibilité d'inscrire une servitude de plantations et services publics ponctuels (arbres, candélabres, boîtes SIG,...) sur une largeur de 3 mètres minimum.

Par contre, concernant les opérateurs privés de communication, leur interventions sont soumises à l'accord des propriétaires des fonds et doivent faire l'objet d'une requête en autorisation.

### **5.3. Poteaux-incendie**

L'équipement de la zone de développement industriel et artisanal comprend la pose de poteaux-incendie à front des dessertes routières, aux emplacements désignés par l'Inspection cantonale du service du feu. Les frais entraînés par les mesures de protection interne des entreprises, y compris la pose éventuelle de poteaux-incendie supplémentaires, sont supportés par les intéressés.

Au regard de la nature des entreprises présentes sur le site et pour des raisons de sécurité, la plan 29'292-535 (volet aménagement) matérialise des accès vers le Rhône depuis la rue du Pré Salomon et depuis la rue des Démolisseurs qui permettront un approvisionnement en eau satisfaisant pour les services de secours. L'approvisionnement se fera par le biais de pompes fixes situées à l'intérieur du périmètre de protection des rives du Rhône.

La réalisation de ces équipements fera l'objet d'un projet détaillé soumis autorisation de construire et à une demande de défrichement déposées par la commune, en accord avec la FTI et la direction générale de la nature et du paysage. Le financement de ces pompes sera pris en charge d'entente entre la commune et les entreprises concernées.

### **Art.6. Contraintes spécifiques**

Demeurent notamment réservées les dispositions relatives :

- à l'arrêté du Conseil d'État relatif et au plan des zones « S » de protection du 13 juillet 1983;
- à l'Ordonnance fédérale sur les lignes électriques (OLEI), du 30 mars 1994;
- à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), du 23 décembre 1999.

### **Art.7. Accès à la zone, dessertes**

La zone de développement industriel et artisanal est traversée et bordée par la route cantonale RC 75 (route du Bois-de-Bay).

L'accès aux parcelles concernées se fait par les dessertes internes existantes (rue du Pré-Salomon, *ruelle des Démolisseurs*) et celles prévues par le plan directeur.

Dans le cas des parcelles accessibles uniquement depuis la route cantonale, les accès existants au moment de la mise en vigueur du présent règlement ne peuvent être modifiés ou augmentés sans l'avis préalable de la Direction générale de la mobilité (DGM) et de la FTI.

Les coupes-types a et b donnent les dimensions des voies qui font partie du domaine public cantonal et communal; leurs emprises doivent être cédées gratuitement, sauf indications contraires résultant des plans visés à l'article 2. Les emprises cédées au domaine public comprennent les chaussées, les trottoirs, les bandes polyvalentes et les aires de stationnement prévues sur le plan. Les bandes polyvalentes sont en principes réservées aux piétons et peuvent, cas échéant être utilisées comme places de stationnement.

## **Art.8. Stationnement**

Le nombre de places de stationnement sera à prévoir selon le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L5 05.10).

Le stationnement est interdit sur les chaussées et trottoirs de la zone de développement industriel et artisanal en dehors des emplacements fixés par le plan directeur.

## **Art.9. Règles applicables aux constructions**

Les limites de construction circonscrivent les secteurs constructibles de la zone de développement industriel.

Consécutivement, les surfaces restantes sont soumises à des servitudes de non-bâtir, hors-sol et en sous-sol, sous réserve des dispositions prévues à l'article 5 pour l'équipement de la zone.

Demeurent réservées, à proximité de la ligne à haute tension, les dispositions relatives à l'ORNI et à l'OLEI (voir article 6).

## **Art.10. Plantations, abords de la zone de développement industriel et artisanal**

### **10.1. Plantations**

Des « filtres de verdure » et des « alignements d'arbres » sont prévus à front de la route du Bois-de-Bay et de la route d'Aire-la-Ville, aux emplacements de principe déterminés par le plan No 29292-535 (volet aménagement) du plan directeur, afin de rétablir des séquences paysagères le long de l'artère cantonale. Leurs coûts de plantation et d'entretien sont assumés par l'État de Genève. Une « clôture végétale » établie aux frais des bénéficiaires complète ces dispositifs en certains endroits. Des adaptations pourront avoir lieu en fonction des circonstances, en particulier pour tenir compte des accès existants à la route du Bois-de-Bay: L'emplacement des arbres est figuré à titre indicatif.

Une « haie vive » est disposée, selon ce plan, en bordure de la zone de développement industriel et artisanal, côté village de Peney. La végétation existante, le long du camping pour touristes, est maintenue. Les propriétaires des terrains sont responsables de leur plantation et de leur entretien.

Ce plan prévoit également des « bandes rudérales » établies sur fonds privés, en bordure des dessertes de la zone de développement industriel et artisanal. Leur plantation et leur entretien est à la charge des industriels. En cas de pose d'une clôture, cette dernière sera établie côté exploitation industrielle (voir coupes-types b1 et b2), afin que ces espaces naturels soient accessibles, en tout temps et en tous points, depuis la rue par les services compétents de l'État ou de la commune.

Aucun dépôt, stationnement ou empiètement n'y sont autorisés, à l'exception des accès aux exploitations industrielles d'une largeur maximale de 7 mètres.

### **10.2. Abords de la zone de développement industriel et artisanal**

Les boisements et les « espaces naturels de transition » (zone et bandes tampon) sont situés sur le plan No 29292-535 (volet aménagement).

Dans la partie de la zone de développement industriel et artisanal située au nord de la route du Bois-de-Bay,

- **le secteur amont du Ruisseau de Maison Carrée, de la route de Peney à la Maison Carrée, et le secteur actuellement existant du Ruisseau de Montfleury** sont traités

comme suit en rive gauche: à partir du milieu du lit de la rivière, 5 mètres de cordon boisé et 30 mètres d'espace agricole, gérés par la Direction générale de la nature et du paysage (ci-après DGNP) - voir coupe-type d1;

- **le secteur actuellement sous tuyau du Ruisseau de Montfleury** sera renaturé avec l'aménagement suivant : à partir du milieu du lit de la rivière, 5 mètres de cordon boisé sur les deux rives, puis, sur la rive droite, 2 mètres supplémentaires pour un accotement le long de la route de Peney, sur la rive gauche, 30 mètres d'espace agricole, gérés par la DGNP - voir coupe-type d2;
- **le secteur aval du Ruisseau de Maison Carrée, de la Maison Carrée à la route cantonale** est prévu de la manière suivante: à partir des lisières forestières existantes, 30 mètres d'espace agricole, gérés par la DGNP.

Dans la partie de la zone de développement industriel et artisanal située au sud de la route du Bois-de-Bay,

- **le secteur de la rive du Rhône, en amont de l'embouchure du Ruisseau de Maison Carrée,** est traité comme suit : 50 mètres minimum de zone des bois et forêts, établie au sommet du talus, puis 10 mètres d'« espaces naturels de transition », dont la limite correspond au périmètre de protection des rives du Rhône et qui sont gérés par la DGNP - voir coupe-type c2;
- **le secteur de la rive du Rhône, en aval de l'embouchure du Ruisseau de Maison Carrée,** est traité comme suit : 50 mètres de zone des bois et forêts, puis 10 mètres d'« espaces naturels de transition », dont la limite correspond au périmètre de protection des rives du Rhône et qui sont gérés par la DGNP - voir coupe-type c1;
- **le secteur du Ruisseau de Maison Carrée, de la route cantonale à l'embouchure au Rhône,** est prévu de la manière suivante :
  - **en limite de l'ancien stand de tir dont le terrain est remodelé:** à partir de la lisière forestière existante, 30 mètres de « espaces naturels de transition », gérés par la DGNP, voir coupe-type d3; la limite du périmètre de protection des rives du Rhône est située à la limite de la zone tampon. Il englobe également une petite surface située dans la partie sud-est de la parcelle 7752 sur laquelle se situe une entité floristique remarquable.
  - **sur le solde :** à partir de la limite de la zone des bois et forêts existante, 10 mètres d'« espaces naturels de transition ». La limite du périmètre de protection des rives du Rhône est située à la limite de la zone tampon.

Dans le cas où ces emplacements n'appartiennent pas à l'État de Genève, ils sont soumis à des servitudes à son bénéfice. Les surfaces destinées à retrouver un caractère naturel (zone des bois et forêts et zone tampon) doivent être libérées dans un délai d'un an à compter de l'approbation du présent règlement. Les surfaces dites "zones tampons" pourront être accessibles par les services de secours et des services communaux.

#### **Art.11. Clôtures**

Dans un délais d'un an à compter de l'entrée en force du plan directeur, une clôture est établie par la Fondation pour les terrains industriels de Genève, aux frais des propriétaires ou des superficiaires, entre les exploitations industrielles et la zone tampon (espaces naturels et de transition), selon les positions prévues sur le plan No 29292-535 du plan directeur.

Aucun accès véhicules, sauf ceux nécessaires à l'entretien des zones naturelles, ne sera toléré à l'extérieur de la clôture, côté zones des bois et forêts.

A l'intérieur de la zone de développement industriel et artisanal, la clôture des exploitations industrielles n'est pas obligatoire, à l'exception des dispositifs prévus le long de la route cantonale (voir article 10.1).

Les clôtures utilisées ne peuvent, sauf exception justifiée, s'apparenter à des murs; elles doivent être perméables, plus particulièrement au niveau du sol, afin d'empêcher l'accès au public tout en laissant la libre circulation de la petite faune (par exemple, plantation de haies vives, installation de clôtures libres les 10 premiers centimètres au-dessus du sol, utilisation de treillis de type URSUS lourd 7-120).

#### **Art.12. Cheminement piéton**

Le plan N°29'292-535 (volet aménagement) situe l'emplacement d'un cheminement réservé à l'usage unique des piétons le long du Rhône. L'aménagement de ce parcours devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de la commune en accord avec la direction générale de la nature et du paysage. L'aménagement lié au chemin devra se faire en revêtement naturel. Une solution adaptée devra être trouvée pour le franchissement du nant de Maison carrée.

Par ailleurs, la réalisation de ce cheminement piéton réservé à l'usage unique des piétons ne pourra être financée par la taxe d'équipement car le projet ne se situe pas dans le périmètre de la zone de développement industriel et artisanal, assiette de calcul de la taxe d'équipement.

#### **Art.13. Eclairage**

L'éclairage du domaine public et des espaces extérieurs sur les fonds privés doit être constitué par une lumière dont la température de couleur se situe aux environs de 2000-2500°K (par exemple, lampes à vapeur de sodium).

La hauteur maximale des sources lumineuses est fixée à 10 mètres à partir du sol. Des caches doivent être mis en place afin de favoriser une orientation de la lumière en direction du sol.

L'ensemble de ces mesures doit permettre de limiter l'impact des éclairages sur la faune (insectes, oiseaux migrateurs) et les milieux naturels adjacents.

#### **Art.14. Enseignes, publicité**

Sont réservées les dispositions de la Loi sur les procédés de réclame du 9 juin 2000 (F3 20) et du règlement d'application y relatif.

#### **Art.15. Degré de sensibilité**

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 biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement industriel et artisanal.

#### **Art.16. Taxe d'équipement**

Une taxe d'équipement est perçue par la FTI pour le compte de l'État de Genève auprès de tous les propriétaires ou superficiaires des parcelles auxquelles les normes de la zone de développement industriel et artisanal sont applicables.

Elle est fixée, à la date d'adoption du plan directeur, à Fr. 43.- par m<sup>2</sup> de terrain.

Elle est calculée de manière à couvrir partiellement les frais de construction ou d'adaptation des voies publiques (art.7), ainsi que des principaux réseaux d'assainissement et d'alimentation (art.5.1 et 5.2), le coût d'acquisition des terrains nécessaires à l'équipement de la zone (art.7), la défense incendie (art.5.3), l'éclairage public (art.12), les plantations sur

fonds publics (art.10.1), les mesures de compensations environnementales (art.10.2 et art.11) et les frais d'études afférents à ces divers objets.

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

Son paiement exonère les propriétaires ou superficiaires de parcelles du paiement de la contribution d'écoulement prévue par la Loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (L 2 05).

La taxe est due lors de la délivrance d'une autorisation de construire, même si l'équipement n'est pas terminé. Cas échéant, le montant de la taxe due est réduit du montant de la taxe déjà acquittée.

#### **Art.17. Programme de réalisation**

L'équipement de la zone de développement industriel et artisanal, située dans le périmètre de validité du plan directeur, comporte plusieurs catégories de travaux, à réaliser progressivement ou simultanément, en fonction des disponibilités des terrains à valoriser et des besoins des entreprises :

- a. création et/ou prolongement du réseau principal des canalisations des eaux usées et des eaux pluviales, ainsi que du réseau d'alimentation;
- b. construction et/ou prolongement des dessertes routières avec éclairage public, ainsi que les giratoires sur la route cantonale;
- c. plantations le long de la route cantonale;
- d. renaturation et aménagement des Ruisseaux de Maison Carrée et de Montfleury.

La FTI se charge de la réalisation des travaux inclus dans les limites de la zone de développement industriel et artisanal, d'entente avec les services administratifs concernés, sous réserve de certaines dispositions prévues notamment aux articles 11 et 10.1.

#### **Art.18. Autres conditions**

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

#### **Art.19. Dérogations**

Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé, le département peut déroger, après consultation de la commune, de la commission d'urbanisme, des services concernés et de la FTI, aux dispositions des présents plans et règlement directeurs. L'article 3 alinéa 4 de la loi générale sur les zones de développement est applicable par analogie.