



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Règlement directeur

**de la zone de développement industriel et artisanal de
Bois-Brûlé N° 29995-534-506 (PDZIA de Bois-Brûlé), sur les
communes du Grand-Saconnex et de Bellevue**

Version : mars 2023

Adopté par le Conseil d'Etat le 17 mai 2023

SOMMAIRE

Article 1	Champ d'application	3
Article 2	Objectif général et moyens de mise en œuvre	3
Article 3	Gestion et gouvernance	3
Article 4	Affectation des terrains	4
Article 5	Règles applicables aux constructions et installations	4
Article 6	Accès, voiries et stationnement	5
Article 7	Aménagements extérieurs	7
Article 8	Cessions	8
Article 9	Servitudes	8
Article 10	Energie.....	9
Article 11	Protection contre les risques et accidents majeurs.....	10
Article 12	Protection contre le bruit	11
Article 13	Protection de l'air	11
Article 14	Gestion des déchets	11
Article 15	Gestion des sols	12
Article 16	Gestion des eaux	12
Article 18	Taxe d'équipement	14
Article 19	Entretien des infrastructures, équipements et aménagements	15
Article 20	Programme de réalisation	15
Article 21	Autres conditions	15
Article 22	Dérogations	15

Article 1 Champ d'application

¹ Le présent règlement directeur vaut règlement directeur au sens de l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984 (LZIAM). Il complète le plan directeur de zone de développement industriel et artisanal de Bois-Brûlé (PDZIA de Bois-Brûlé) N° 29995-534-506, composé de quatre plans N° 29995 (volet aménagement), N° 29995 (volet emprises et cessions foncières), N° 29995 (volet canalisations et gestion des eaux) et N° 29995 (volet défrichements/compensations).

² Le présent règlement directeur s'applique aux parcelles comprises dans le périmètre du PDZIA N° 29995 (volet aménagement).

Article 2 Objectif général et moyens de mise en œuvre

¹ Dans le périmètre du PDZIA de Bois-Brûlé, l'Etat de Genève, la Fondation pour les terrains industriels (FTI) ainsi que les communes du Grand-Saconnex et de Bellevue développent les conditions-cadres pour la réalisation d'un écoParc industriel de Bois-Brûlé (ci-après écoParc) présentant une haute qualité d'aménagement (insertion urbaine et paysagère, performance économique et environnementale).

² La mise en œuvre de cet objectif se concrétise au travers :

- a) De prescriptions (impératives) contenues dans le présent règlement directeur et dans les plans mentionnés à l'article 1 du présent règlement ;
- b) De recommandations (indicatives) figurant dans le cahier de recommandations.

Article 3 Gestion et gouvernance

¹ La FTI gère la zone qui régit les terrains compris dans le périmètre de la zone de développement industriel et artisanal (ZDIA) de Bois-Brûlé, conformément à l'article 7 LZIAM. Elle assure la direction, la coordination et la réalisation de l'équipement de la zone, ainsi que la mise en valeur des terrains. Elle conduit conjointement avec le département chargé de l'aménagement du territoire, en accord avec les communes du Grand-Saconnex et de Bellevue les négociations en vue de l'acquisition des terrains et les remaniements fonciers rendus nécessaires pour l'aménagement de la zone.

² La FTI initie la constitution d'une commission de l'écoParc réunissant à minima la FTI, les communes du Grand-Saconnex et de Bellevue, les représentants des entreprises et les services de l'Etat de Genève concernés par le développement de l'écoParc, dans le but de développer la zone en veillant au niveau d'exigence indiqué dans le cahier de recommandations.

³ Au cas où cette commission n'est pas créée à la date d'entrée en vigueur des plans et règlement directeurs de la ZDIA de Bois-Brûlé, la FTI assure seule la gestion de la ZDIA comprise dans le périmètre du PDZIA de Bois-Brûlé.

⁴ Afin de gérer l'écoParc de façon participative, la commission de l'écoParc dispose d'une instance ad hoc de gouvernance et d'animation, dont les compétences et responsabilités sont définies et conférées par l'Etat de Genève, en concertation avec la FTI et les communes du Grand-Saconnex et de Bellevue.

Article 4 Affectation des terrains

¹ A l'exception des terrains sis en zone des bois et forêts, les biens-fonds situés dans le périmètre du PDZIA sont affectés à des activités industrielles, artisanales ou assimilées, selon les dispositions applicables aux zones industrielles et artisanales (article 19, alinéa 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT) et articles 80 et 81 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1985 (LCI)) et de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984 (LZIAM).

² L'implantation de services de proximité à destination des usagers de la zone peut être admise aux conditions fixées par l'article 5 du règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes, du 21 août 2003 (RAZIDI).

³ Des bureaux ne peuvent être autorisés que s'ils sont directement nécessaires à l'exercice de l'activité des entreprises.

⁴ Des logements ne peuvent être autorisés que s'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations industrielles et pour autant que les exigences de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), soient respectées.

⁵ Hors des lisières forestières, l'entreposage provisoire de matériel à ciel ouvert peut être autorisé si des circonstances exceptionnelles le justifient, s'il n'en résulte pas d'inconvénient grave pour le voisinage et après consultation de la commission de l'écoParc.

⁶ Les dispositions du RAZIDI sont applicables pour le surplus.

Article 5 Règles applicables aux constructions et installations

Densité

¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la surface brute de plancher (SBP) et la surface totale de terrain à bâtir après cession au domaine public.

² L'indice d'occupation du sol (IOS) est le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface totale de terrain à bâtir après cession au domaine public.

³ Pour les secteurs de densification A, B et C, l'IUS minimum doit être de 0.8 et l'IOS maximum de 0.5. Pour le secteur de densification D, l'IUS minimum doit être de 0.5 et l'IOS maximum de 0.3.

Implantation des constructions

⁴ Les aires de localisation des constructions prévues par le plan directeur N° 29995 (volet aménagement) déterminent les secteurs constructibles hors sol et sous-sol.

Gabarits

⁵ La hauteur des constructions doit se conformer aux dispositions de la 2^{ème} zone de construction (article 80 alinéa 1 et 23 LCI). Dans tous les autres cas, le plafond aérien fixé par le plan de zone de sécurité de l'aéroport international de Genève (AIG) doit être respecté.

Toitures

⁶ Les toitures des constructions doivent être plates ou à faible pente et doivent permettre de retenir les eaux pluviales à la source. Elles doivent être végétalisées sur au minimum 35 % de la surface totale de la toiture pour autant que cet aménagement soit économiquement viable et qu'il n'entre pas en conflit avec d'autres installations, notamment de type production énergétique ou d'autres usages créant de la valeur économique.

⁷ Les panneaux solaires doivent être composés de matériaux présentant des caractéristiques réfléchissantes minimales (vitrage antireflet) pour minimiser les risques d'éblouissement pour les pilotes et les contrôleurs aériens, selon les normes aéronautiques de l'annexe 14 à la convention relative à l'aviation civile, du 25 janvier 2010.

⁸ Les toitures doivent être dimensionnées pour supporter une surcharge admissible pour tout type de panneaux solaires, soit au minimum 50 kg/m².

⁹ Des mesures de prévention doivent être prises afin d'éviter des dommages aux toitures (tuiles, couverture, etc.) ou sur les installations prévues en toiture (antennes, panneaux solaires, etc.) en raison des turbulences de sillage provoquées par les avions.

Autres règles et dispositions

¹⁰ Les nouvelles constructions doivent répondre à la norme et aux directives de protection incendie de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI, édition 2015).

¹¹ Les grues et autres installations temporaires prévues pour la réalisation ou la manutention des constructions doivent être annoncées au minimum 8 semaines avant le début des travaux auprès de l'office fédéral de l'aviation civile, conformément à l'ordonnance sur l'infrastructure aéronautique, du 23 novembre 1994 (OSIA).

¹² Les dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant, du 23 décembre 1999 (ORNI) et de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (OPAM) sont réservées.

Article 6 Accès, voiries et stationnement

Accès

¹ Les accès aux parcelles doivent se faire depuis les dessertes industrielles indiquées sur le plan directeur N° 29995 (volet aménagement).

² Les accès aux parcelles depuis le réseau routier primaire existant au moment de l'entrée en vigueur des présents règlement et plans directeurs (la route de Colovrex et le chemin du Bois-Brûlé), ne peuvent être ni modifiés, ni déplacés sans l'accord préalable de l'office cantonal des transports (OCT), de la FTI et de la commune concernée. Lors de la réalisation des nouvelles constructions, ces accès doivent être supprimés et remplacés par des accès aux parcelles depuis le réseau de dessertes secondaires prévu dans le PDZIA.

³ Les accès pour les engins des services incendie 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 (RPSSP).

Dessertes industrielles

⁴ Les nouvelles dessertes industrielles sont définies sur le plan directeur N° 29995 (volet aménagement). La largeur minimale de la chaussée doit être de 7 mètres et la largeur minimale des nouveaux trottoirs doit être de 1,50 mètres. Le type d'aménagement des abords (trottoirs, bande technique, bande herbeuse, voie mixte) est défini dans les coupes types sur le plan directeur N° 29995 (volet aménagement).

Voies mixtes pour piétons et cycles

⁵ Des voies mixtes pour piétons et cycles sont définies sur le plan directeur N° 29995 (volet aménagement) reliant :

- a) Le chemin du Bois-Brûlé à la route de Colovrex dans le secteur de densification B ;
- b) La route de Colovrex au chemin des Clys, en bordure du secteur de densification C ;
- c) Le chemin des Clys à la route de Colovrex dans le secteur de densification C.

⁶ Les voies mixtes pour piétons et cycles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres et doivent être en matériaux perméables. Leur réalisation est définie dans la coupe type E-E du plan directeur N° 29995 (volet aménagement).

⁷ Des pistes cyclables supplémentaires peuvent être aménagées de part et d'autre des tronçons de la route de Colovrex compris dans le périmètre du PDZIA de Bois-Brûlé. La délivrance, par la voie dérogatoire de l'article 27 LaLAT, des autorisations de construire relatives à de tels aménagements routiers empiétant sur la zone des bois et forêts et portant sur les parties concernées des parcelles N° 3216, 3094 et 3313 est subordonnée à l'octroi des autorisations de défrichement nécessaires.

Stationnement

⁸ Les ratios pour les places de stationnement des voitures employés et visiteurs ou clients pour 100 m² de SBP sont fixés de la manière suivante, conformément à l'article 6 alinéa 2 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 23 décembre 2015 (RPSFP) :

- a) Secteur de densification A :
 - cases employés : 0.8
 - cases visiteurs ou clients : 0.2
- b) Secteurs de densification B-C-D :
 - cases employés : 1.6
 - cases visiteurs ou clients : 0.2

⁹ Les entreprises doivent réaliser leurs places de stationnement sur leur(s) parcelle(s) sans empiéter sur le domaine public.

¹⁰ Des emplacements pour le stationnement des deux-roues (vélos, motos) doivent être prévus en nombre suffisant, sur fond privé conformément à ce qui est défini à l'article 6, alinéas 7 et 8 RPSFP.

¹¹ L'article 3, alinéas 5 et 7 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD) est applicable par analogie.

¹² La justification du nombre de places de stationnement doit faire partie intégrante du dossier de requête en autorisation de construire. Par ailleurs, un plan de mobilité peut être exigé dans le cadre du dossier de requête en autorisation de construire.

¹³ Le stationnement est interdit sur les chaussées et trottoirs des dessertes industrielles.

Article 7 Aménagements extérieurs

Aménagements sur le domaine public

¹ Les espaces publics et les aménagements paysagers situés sur domaine public (après éventuelle cession) définis sur le plan directeur N° 29995 (volet aménagement), se composent :

- a) d'un espace public compris sur la partie nord de l'ancien chemin du Bois-Brûlé qui doit être affecté à la mobilité douce (piétons, vélos).
- b) d'un alignement d'arbres existant le long du chemin du Bois-Brûlé qui doit être complété par deux chênes supplémentaires.

Aménagements sur les parcelles privées

² Le plan directeur N° 29995 (volet aménagement) définit les plantations et aménagements naturels suivants sur les parcelles privées :

- a) Les surfaces en sol naturel constituant les lisières forestières du massif de Foretaille et du boisement restructuré du chemin du Bois-Brûlé.

L'aménagement de ces surfaces est à la charge des propriétaires et doit permettre d'améliorer la fonctionnalité écologique des boisements voisins. Un étagement des strates doit être réalisé par l'implantation de buissons et l'aménagement d'un ourlet herbacé sans ligneux. Leur entretien doit être extensif.

- b) Les surfaces en sol naturel le long du chemin du Bois-Brûlé

Ces surfaces sont destinées à un usage biologique (maintien de sols perméables, préservation de la faune et de la flore) et paysager. Les alignements de chênes existants le long du chemin du Bois-Brûlé doivent être complétés tout au long de ce dernier. Les espaces verts doivent être ensemencés en utilisant des mélanges indigènes adaptés aux conditions de sol en présence. Leur entretien doit être principalement extensif.

- c) Alignement des constructions le long des routes nationales (RN)

Cette surface doit être plantée de haies vives dans le but de renforcer la fonctionnalité biologique des structures paysagères existantes. Les aménagements doivent être réalisés aux frais des constructeurs avec des essences indigènes en station.

- d) Les surfaces en sol naturel formant une prairie extensive bordant la route de Colovrex et un talus séchard le long du chemin des Clys Ces deux surfaces herbacées existantes doivent être préservées avec une gestion extensive.

³ Sur l'ensemble des parcelles privées, les règles suivantes doivent être respectées pour les aménagements extérieurs :

- a) Les surfaces non bâties des parcelles privées et non vouées à l'activité économique, à la circulation, au stationnement des véhicules lourds doivent être végétalisées, perméables ou semi-perméables. Ces espaces végétalisés doivent être de préférence situés le long des cheminements de mobilité douce, en lien avec les autres aménagements de ce type sur les parcelles adjacentes.
- b) Les surfaces de stationnement extérieur doivent être perméables ou semi-perméables (grilles-gazon, mélange terre-pierre, etc.).
- c) Tout dépôt de matériaux ou de marchandises et empiètement est interdit sur les espaces végétalisés.
- d) Les nouvelles plantations doivent être réalisées avec des essences indigènes adaptées aux conditions de sol et de climat locaux.
- e) Les bordures, grilles et caniveaux doivent être réalisés de manière adaptée à la préservation de la petite faune.
- f) Un plan des aménagements extérieurs, qui doivent être coordonnés avec les installations énergétiques (installations géothermiques, installations solaires, etc.) doit accompagner les requêtes en autorisation de construire.

Forêt

⁴ Les lisières de la forêt résultant d'une décision de constatation de nature forestière ou d'une autorisation de défrichement/compensation simultanée, situées dans le périmètre du PDZIA de Bois-Brûlé ou en bordure de ce périmètre, sont fixées au sens de l'article 13, alinéa 1 de la loi fédérale sur les forêts, du 4 octobre 1991 (LFo). En conséquence, les nouveaux peuplements à l'extérieur de ces limites de forêts ne sont pas considérés comme forêt, conformément à l'article 13, alinéa 2 de la loi précitée, les surfaces compensatoires étant réservées.

Arbres

⁵ Lors de l'élargissement du chemin du Bois-Brûlé, les trois érables situés à l'ouest du périmètre sur la parcelle N° 2110 doivent être transplantés en conformité avec la Directive concernant la transplantation, (version 1.0 – 08.2018), à l'emplacement du nouvel alignement d'arbres prévu sur le plan d'aménagement, au nord du périmètre, le long du chemin du Bois-Brûlé.

Article 8 Cessions

L'application des normes de la zone de développement industriel et artisanal aux parcelles comprises dans le périmètre du PDZIA de Bois-Brûlé est subordonnée à la cession à la FTI des emprises nécessaires à la réalisation des équipements, des infrastructures et des espaces publics prévus dans le plan directeur n° 29995 (volet aménagement). Ces emprises sont définies sur le plan directeur N° 29995 (volet emprises et cessions foncières). L'article 8 LZIAM est, pour le surplus, réservé.

Article 9 Servitudes*Servitudes de passage public à pied et à vélo*

¹ Des servitudes de passage public à pied et à vélo au profit de la commune sont inscrites sur le plan directeur N° 29995 (volet aménagement) afin de permettre la réalisation des voies mixtes piétons et cycles définies à l'article 6, alinéa 5 du présent règlement directeur. Les voies mixtes piétons et cycles objet de ces servitudes doivent être réalisées selon la coupe type définie sur le plan directeur N° 29995 (volet aménagement) et doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

² L'inscription des servitudes au registre foncier est exigée par l'Etat de Genève lors de la dépose en autorisation de construire ou lors d'une transformation sur les parcelles concernées.

Servitude de passage public pour tous véhicules et à pied

³ Une servitude de passage public pour tous véhicules et à pied à la charge des parcelles comprises dans le secteur de densification C au profit des parcelles comprises dans le secteur de densification D est inscrite sur le plan directeur N° 29995 (volet aménagement) dans le but d'assurer l'accessibilité du secteur D depuis la route de Colovrex. L'assiette définitive de la servitude doit être définie lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier des constructions situées dans le secteur C en fonction des voies de desserte à réaliser sur ce secteur.

Servitude de non bâtir et de passage de réseaux

⁴ Des servitudes de non bâtir et de passage, d'empiètement, de maintien et d'entretien de réseau en sous-sol doivent grever les surfaces comprises entre la limite des constructions hors-sol et sous-sol et la route de desserte et/ou du domaine public, afin de permettre le passage en sous-sol de réseaux (d'eaux, énergétiques, de chauffage à distance, de données...). Les dépôts ne sont pas autorisés sur ces surfaces. L'Etat de Genève, les communes du Grand-Saconnex et de Bellevue, les Services industriels de Genève (SIG) et d'autres prestataires de réseaux doivent avoir accès en tout temps à la surface grevée des servitudes précitées, pour exécuter les travaux de construction, d'installation, de réparation et d'entretien qui sont de leur compétence. La commission de coordination des travaux en sous-sol (CCTSS) assure la bonne coordination dans l'aménagement du sous-sol entre les différents acteurs.

Article 10 Energie

¹ Le PDZIA de Bois-Brûlé est accompagné d'un concept énergétique territorial N° 2017-18 au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (LEn), validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 11 août 2017. Les mises à jour du CET doivent être validées par l'OCEN.

² La mise en œuvre du PDZIA de Bois-Brûlé doit respecter les dispositions de la LEn et son règlement d'application, du 31 août 1988 (REn), qui prévoit l'application des principes de l'écologie industrielle et la valorisation optimale des ressources énergétiques renouvelables locales.

³ Les nouveaux bâtiments doivent être optimisés du point de vue énergétique en intégrant dès leur conception les principes suivants tout en respectant les contraintes imposées par l'exploitation future des bâtiments et l'activité des entreprises :

- a) Compacité et forme des bâtiments ;
- b) Orientation des bâtiments et conception des toitures et de l'enveloppe ;
- c) Conception d'émetteurs thermiques permettant de coupler le chauffage à basse température et refroidissement à haute température.

⁴ Chaque consommateur d'énergie est tenu de renseigner de manière régulière l'autorité compétente, l'OCEN, sur ses données de consommations énergétiques ainsi que toutes les données jugées nécessaires à l'affinage des stratégies d'approvisionnement définies dans les concepts énergétiques territoriaux ainsi qu'au développement de projets opérationnels d'écologie industrielle identifiés.

⁵ Pour chaque projet, le requérant est tenu de contacter l'OCEN le plus tôt possible mais au plus tard au stade de la demande préalable afin que les enjeux énergétiques territoriaux puissent être intégrés dès le début du projet.

⁶ Afin d'optimiser le système énergétique de la zone de développement industriel et artisanal de Bois-Brûlé dans son ensemble et d'assurer la cohérence énergétique à l'intérieur de la zone, la FTI doit mettre en place la coordination nécessaire et organiser les acteurs-clé impliqués dans la mise en œuvre de la stratégie énergétique. Elle doit être consultée au moment de l'élaboration de tout projet géothermique.

⁷ La FTI doit mettre en relation les entreprises et des contracteurs si les entreprises concernées souhaitent sous-traiter la planification, le financement, l'installation et l'exploitation d'installations de production d'énergie à des prestataires de services dans le domaine de l'énergie. Cette démarche peut être organisée pour les besoins énergétiques de l'entreprise et/ou pour la production d'énergie photovoltaïque.

⁸ Conformément aux objectifs de la politique énergétique cantonale, GeniLac et les ressources énergétiques renouvelables locales doivent être valorisées en priorité. Pour la ZDIA de Bois-Brûlé, les ressources renouvelables locales sont, en particulier, la géothermie, l'air ambiant, l'énergie solaire thermique et potentiellement l'hydrothermie. Dans la mesure où cela est économiquement réalisable, ces ressources locales et difficilement transportables doivent être exploitées au maximum en tenant compte de leurs limites et conflits d'usages.

⁹ Les ressources renouvelables, transportables et limitées doivent être valorisées dans un 2^{ème} temps.

¹⁰ Les éventuels rejets thermiques doivent être récupérés et valorisés à l'intérieur ou à l'extérieur de la parcelle concernée.

¹¹ Les sorties en toiture et les installations techniques doivent être organisées afin de maximiser la production d'énergie solaire.

¹² Un concept de valorisation des toitures et façades adaptées pour la production d'énergie photovoltaïque doit faire partie intégrante du dossier de requête en autorisation de construire. Le concept doit tenir compte du gabarit maximum admis dans le PDZIA de Bois-Brûlé, des contraintes liées à la végétalisation des toitures et des contraintes fixées par l'Aéroport International de Genève en lien avec la sécurité aérienne.

Article 11 Protection contre les risques et accidents majeurs

¹ Pour les projets situés dans le "périmètre de consultation" de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A1, objet soumis à l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (OPAM), le degré du risque induit par le développement envisagé doit systématiquement être évalué, le cas échéant à l'aide d'une étude de risque à la charge du détenteur de l'installation.

² Dans le cadre de la délivrance des autorisations de construire, la densité d'occupation (nombre de personnes) peut, si nécessaire, être restreinte dans le périmètre de consultation. Dans tous les cas, des mesures de protection, dont les principes figurent dans le Guide de planification (Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs, ARE, OFEV, OFT, OFEN, OFROU, 2013) doivent être mises en œuvre, en particulier :

- a) Résistance aux effets thermiques et aux surpressions des façades orientées vers l'autoroute, ainsi que des façades adjacentes.
- b) Pas d'ouvrants, minimum de surfaces vitrées pour toutes les façades orientées vers l'autoroute, ainsi que les façades adjacentes.
- c) Entrées et sorties naturelles du côté opposé à l'autoroute.

³ Pour chaque projet situé dans le périmètre de consultation de 100 mètres, le requérant est tenu de contacter le service compétent en matière de risques majeurs le plus tôt possible, mais au plus tard au stade de la demande préalable afin que les enjeux liés aux risques majeurs puissent être intégrés dès le début du projet.

⁴ Chaque projet situé entièrement ou partiellement à l'intérieur du "périmètre de consultation" de 100 mètres doit être accompagné d'un concept d'évacuation et être validé par les autorités compétentes (SERMA, OFEN, etc.).

⁵ Dans le "périmètre de consultation" de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A1, aucun établissement sensible ne peut être implanté de même qu'aucun établissement pouvant accueillir un grand nombre de personnes.

⁶ Le nombre de personnes doit être limité (densité faible) dans une bande de 50 mètres le long de l'autoroute A1.

⁷ Un concept de sécurité et un plan d'intervention pour l'ensemble de la ZDIA de Bois-Brûlé doivent être présentés par la FTI, au plus tard lors des demandes définitives d'autorisation de construire.

⁸ Les constructions situées sur les terrains le long de l'autoroute A1 doivent respecter les alignements définis par l'Office fédéral des routes (OFROU).

⁹ Les projets de construction doivent se conformer à l'ordonnance fédérale sur les lignes électriques, du 30 mars 1994 (OLEI). Une distance de sécurité minimum de 10 mètres par rapport à la galerie technique des SIG située sous le chemin des Clys doit être respectée pour l'implantation de locaux accessibles aux employés.

Article 12 Protection contre le bruit

¹ Conformément aux articles 43 et 44 OPB, le degré de sensibilité (DS) IV est attribué au périmètre du PDZI de Bois-Brûlé.

² Les futurs bâtiments à construire à proximité de l'autoroute doivent être implantés parallèlement à cette dernière, de manière à créer une protection contre le bruit pour l'intérieur du périmètre. Des locaux à usage sensible au bruit ne doivent pas prendre place de long des façades bordant l'autoroute pour les bâtiments exposés au bruit de l'autoroute.

³ Dans le cadre de la concrétisation du projet, les nouvelles constructions ou les modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit ne sont autorisées que si les valeurs limites d'immission du DS IV sont respectées (article 31, alinéa 1 OPB).

⁴ L'isolation acoustique des locaux à usage sensible au bruit doit satisfaire aux exigences de la norme SIA 181, qui sont renforcées pour les nuisances de l'aviation civile (article 32 OPB).

⁵ Lors des phases de chantier, les mesures adéquates relatives à la protection contre le bruit doivent être appliquées en conformité avec la directive sur les mesures de construction et d'exploitation destinées à limiter le bruit des chantiers (Directive sur le bruit des chantiers, OFEV, mars 2006).

Article 13 Protection de l'air

¹ Les exigences de l'ordonnance sur la protection de l'air, du 16 décembre 1985 (OPair) doivent être respectées dans le cadre de la concrétisation du projet, en particulier en ce qui concerne les aspects spécifiques liés aux processus industriels envisagés (limitation des émissions polluantes ou de poussières).

² Lors des phases de chantier, les dispositions générales relatives à la limitation des émissions sur les chantiers, édictées dans l'OPair et concrétisées par la directive fédérale de la protection de l'air sur les chantiers (Directive Air Chantiers, OFEFP, 2009), doivent être respectées.

Article 14 Gestion des déchets

Déchets de chantier

¹ Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'ordonnance sur la limitation des déchets, du 4 décembre 2015 (OLED), la loi sur la gestion des déchets, du 20 mai 1999 (LGD), et son règlement d'application, du 28 juillet 1999 (RGD).

² Pour tout chantier de construction, de démolition ou de rénovation, le maître d'ouvrage doit indiquer dans la demande de permis de construire pour les déchets de chantier : la qualité, la quantité et les filières d'élimination prévues, conformément à l'article 16 de l'ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets du 4 décembre 2015 (OLED). Le plan de gestion des déchets de chantier finalisé doit être remis au service de géologie, sols et déchets (GESDEC) avant l'ouverture du chantier.

³ Concernant les choix des matériaux de construction, les applications réalisables à base de matériaux recyclés doivent être étudiées avant le début des travaux.

Déchets urbains des entreprises

⁴ Les déchets urbains des entreprises, qui proviennent d'entreprises comptant moins de 250 postes à plein temps et dont la composition est comparable à celle des déchets ménagers en termes de matières contenues et de proportions, sont soumis au monopole d'élimination des pouvoirs publics et sont levés par la commune ou le concessionnaire mandaté par la commune. Les entreprises doivent se conformer aux indications de la commune en la matière. La collecte et l'élimination de la fraction de déchets mélangés combustibles sont facturées par la commune.

⁵ Pour les nouvelles entreprises, avant leur implantation, le requérant doit contacter le responsable de la voirie communale pour lui fournir une prévision des catégories et quantités de déchets urbains produits et pour s'informer de l'équipement nécessaire (containers à la charge de l'entreprise). Pour la levée, un espace suffisant, discret et facilement accessible aux camions doit être réservé sur la parcelle.

⁶ Pour les nouvelles constructions, la FTI vérifie que le projet inclut les équipements nécessaires au tri sélectif à la source et à la collecte des déchets urbains.

Déchets industriels

⁷ La gestion des déchets industriels, qui proviennent d'entreprises comptant 250 postes ou plus à plein temps et qui sont spécifiques à l'activité et dont la composition n'est pas comparable à celle des déchets ménagers en termes de matières contenues et de proportions, est à la charge des entreprises. Les entreprises doivent tendre à organiser une collecte et une gestion mutualisées de ces déchets afin de minimiser l'espace nécessaire pour ces équipements et les nuisances liés à la collecte.

⁸ Pour les projets d'envergure, la FTI peut demander au requérant des informations détaillées sur les déchets produits par l'entreprise (catégories, quantités et les filières d'élimination prévues).

Article 15 Gestion des sols

Valorisation des géo matériaux (remblais/déblais)

¹ Les matériaux d'excavation non pollués doivent être valorisés selon les principes suivants :

- a) Réutilisation (avec ou sans stabilisation à la chaux) pour effectuer un remodelage de terrain sur le projet ou à proximité (tendre vers un équilibre déblai – remblai) ;
- b) Réutilisation pour effectuer un remblayage.

Protection et valorisation des sols

² En cas de chantier sur des sols au sens de l'article 7, alinéa 4bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE), le requérant doit se référer à la directive d'application du règlement sur la protection des sols, du 16 janvier 2008 (RSol), afin de conserver la fertilité et d'assurer une valorisation optimale des matériaux terreux.

³ En particulier, les mesures usuelles visant à conserver ou reconstituer le sol doivent être planifiées (étude pédologique, mesures de protection, entreposage temporaire des matériaux ou remise en état et saisonnalité des travaux sur les sols).

Article 16 Gestion des eaux

¹ La FTI est chargée de coordonner l'ensemble des travaux résultant de l'application des dispositions prévues dans le présent article, dont l'exécution est du ressort des différents services ou opérateurs concernés.

² Le plan directeur N° 29995 (volet canalisations et gestion des eaux) fixe les principes et les canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales et précise les ouvrages à construire.

³ La mise en place de dispositifs de rétention sur chaque parcelle doit garantir le respect des contraintes cantonales en matière de rejet des eaux pluviales dans les milieux récepteurs. Ces équipements doivent être pré-dimensionnés pour assurer l'évacuation des eaux de surface pour des temps de retour de 5, 10 et 30 ans. Toute modification des équipements du PDZIA N° 29995 amenée par les entreprises doit être accompagnée d'une démonstration du respect des contraintes et des principes de fonctionnement. Le débit de restitution pour la ZDIA de Bois-Brûlé est fixé à 20 l/s/ha pour un temps de retour de 30 ans.

⁴ Pour toute nouvelle construction, les règles suivantes s'imposent :

- a) Les canalisations des biens-fonds doivent être réalisées en système séparatif et raccordées gravitairement, en situation définitive, aux ouvrages d'assainissement prévus dans le plan directeur N° 29995 (volet canalisations et gestion des eaux).
- b) Les normes de rejets doivent être respectées. Les entreprises doivent prévoir des ouvrages permettant de prendre, le cas échéant, toutes les mesures techniques et organisationnelles en vue d'éviter les déversements accidentels de produits dans les eaux pluviales pouvant polluer les eaux de surface, conformément aux législations fédérales et cantonales en vigueur.
- c) Les mesures de rétention à la parcelle doivent être réalisées à ciel ouvert et en coordination avec les parcelles voisines (ouvrages mutualisés), si les faisabilités économique et technique sont démontrées.
- d) Toutes les mesures destinées à réduire l'imperméabilisation des surfaces doivent être mises en œuvre.

⁵ Un schéma directeur de gestion et évacuation des eaux usées et pluviales peut être demandé par l'office cantonal de l'eau (OCEau) avant la délivrance des premières autorisations de construire.

⁶ Une taxe unique de raccordement est perçue par la FTI au nom et pour le compte du fonds intercommunal d'assainissement (FIA) auprès de tous les propriétaires ou superficiaires des parcelles constructibles situées dans le périmètre du PDZIA de Bois-Brûlé, selon les modalités des articles 5 et suivants du règlement relatif aux taxes d'assainissement des eaux, du 26 novembre 2014 (RTAss).

⁷ La taxe unique de raccordement est due lors de la délivrance d'une autorisation de construire, indépendamment du degré de réalisation des équipements.

⁸ La composante eaux pluviales de la taxe unique peut être réduite de 90 % selon les critères fixés à l'article 8 RTAss lorsque des mesures de rétention à ciel ouvert sont prises à la parcelle et financées par le propriétaire ou le superficiaire.

Article 17 Équipements et installations diverses

Alimentation

¹ Les alimentations de chaque parcelle dépendent pour l'eau et l'électricité des besoins des utilisateurs et des capacités pouvant être fournies par les SIG et pour les communications, des capacités offertes par les opérateurs concernés. Chaque cas doit faire l'objet d'une demande de raccordement auprès des services et opérateurs concernés. Les alimentations de chaque parcelle doivent s'effectuer aux frais des requérants.

Poteaux à incendie

² L'équipement de la ZDIA de Bois-Brûlé comprend la pose de poteaux à incendie à front de 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, doivent être supportés par les intéressés.

Enseignes et publicité

³ Sont réservées les dispositions de la loi sur les procédés de réclame, du 9 juin 2000 (LPR) et de son règlement d'application, du 11 octobre 2000 (RPR).

⁴ Les enseignes et procédés de réclame doivent être soumis pour approbation auprès des communes de Bellevue et du Grand-Saconnex.

Clôtures

⁵ La clôture des exploitations industrielles n'est pas souhaitée. Le cas échéant, les clôtures doivent être installées côté exploitation industrielle, afin que les espaces végétalisés soient accessibles.

⁶ Les clôtures utilisées ne peuvent, sauf exception justifiée, s'apparenter à des murs ; elles doivent être perméables, plus particulièrement au niveau du sol, afin de laisser le passage libre à la petite faune. Elles doivent être conçues en collaboration avec le département chargé de la nature et du paysage et en coordination avec la commission de l'écoParc.

Eclairage

⁷ La hauteur maximale des sources lumineuses est soumise aux mêmes contraintes que celles des gabarits de constructions. Elles doivent être disposées afin de favoriser une orientation de la lumière en direction du sol dans le but de ne pas perturber la circulation aérienne et de limiter les atteintes nuisibles ou incommodantes pour l'avifaune.

⁸ Seuls des éclairages à basse consommation d'énergie sont admis.

Article 18 Taxe d'équipement

¹ Une taxe d'équipement est perçue par la FTI auprès de tous les propriétaires ou superficiaires des parcelles constructibles situées dans le périmètre du PDZIA de Bois-Brûlé.

² La taxe d'équipement est fixée à l'origine, soit au jour de l'adoption du plan par le Conseil d'Etat à 83.- CHF/m² de SBP.

³ La taxe d'équipement est calculée de manière à financer partiellement les coûts des terrains nécessaires à l'équipement de la zone, ainsi que l'ensemble des équipements et infrastructures définis dans le présent règlement directeur et le PDZIA de Bois-Brûlé, ainsi que l'acquisition des terrains industriels et des droits distincts et permanents, à l'exception :

- a) Des cheminements piétonniers ;
- b) De la bande cyclable et des trottoirs hors des dessertes industrielles ;
- c) Des aménagements extérieurs sur les parcelles privées, définis à l'article 7, alinéas 2 et 3 du présent règlement directeur.

⁴ La taxe d'équipement est due lors de la délivrance d'une autorisation définitive de construire, indépendamment du degré de réalisation des équipements. Les m² de SBP dont cette autorisation prévoit la réalisation dans les secteurs de densification qui excèdent ceux résultant de la stricte application de l'IUS minimum attribué à ces secteurs n'entrent pas dans le calcul du montant de la taxe due.

⁵ La taxe d'équipement est indexée à l'évolution de l'indice genevois des prix de la construction des routes lors de chaque écart égal ou supérieur de 5%. Elle peut être révisée par décision particulière du Conseil d'Etat, en fonction de l'évolution du coût des travaux qu'elle couvre ou des frais attachés aux dépenses avancées pour ces travaux.

⁶ Une participation aux frais d'équipements ou d'aménagements de la zone par les propriétaires ou superficiaires peut donner lieu à un allègement voire à une exonération de la taxe d'équipement.

Article 19 Entretien des infrastructures, équipements et aménagements

¹ L'entretien des infrastructures, équipements et aménagements extérieurs définis dans les présents plans et règlement directeurs doit être assuré selon la domanialité soit, pour le domaine public (DP) communal par la commune concernée, pour le DP cantonal par l'Etat de Genève et pour les parcelles privées par le propriétaire foncier ou le superficiaire.

² L'entretien des cheminements découlant des servitudes de passage public à pied et à vélo définies à l'article 9, alinéa 1 du présent règlement directeur comprend uniquement les prestations de balayage et de déneigement des surfaces. Les autres frais d'entretien, de rénovation et de réfection de ces cheminements sont à la charge des propriétaires fonciers et des superficiaires.

Article 20 Programme de réalisation

¹ L'équipement de la ZDIA de Bois-Brûlé comporte plusieurs catégories de travaux à réaliser progressivement ou simultanément, en fonction des disponibilités financières des collectivités publiques, des opportunités foncières et des besoins des entreprises.

² La FTI conduit, conjointement avec l'Etat et les communes du Grand-Saconnex et de Bellevue, les négociations en vue des acquisitions de terrains, de la désaffectation du domaine public cantonal et communal, ainsi que des remaniements fonciers nécessaires pour l'aménagement de la zone.

Article 21 Autres conditions

L'Etat de Genève, la FTI et les communes du Grand-Saconnex et de Bellevue peuvent demander d'autres prestations, telles que cessions de terrains, constitution de servitudes, afin de garantir le respect des présents plans et règlement directeur, ainsi que la suite des opérations d'aménagement.

Article 22 Dérogations

Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé, l'Etat peut déroger, après consultation des communes du Grand-Saconnex et de Bellevue, de la commission d'urbanisme et de la FTI et, le cas échéant, d'autres services directement concernés, aux dispositions des présents plans et règlement directeur.