



Commune de
Bernex

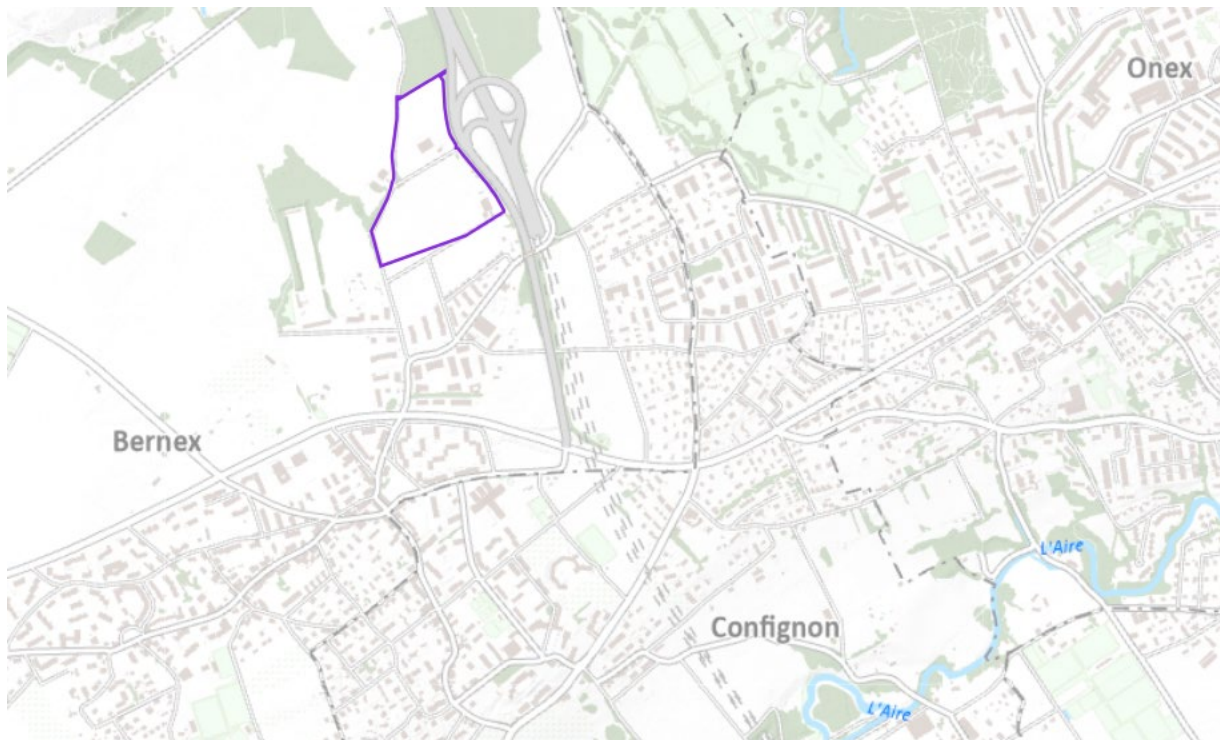


BERNEX – « LES ROUETTES »

PDZIA n° 30097-507

**Règlement directeur de la zone de développement industriel
et artisanal**

« ECOPARC INDUSTRIEL LES ROUETTES »



ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 12 JUIN 2024.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 CHAMP D'APPLICATION, BUTS ET NOTIONS	4
Article 1. Champ d'application	4
Article 2. Gestion et gouvernance	4
Article 3. Définitions	5
CHAPITRE 2 REGLES D'AMENAGEMENT.....	7
Section A Affectations et utilisation des droits à bâtir	7
Article 4. Activités industrielles et artisanales.....	7
Article 5. Activités admissibles à titre dérogatoire dans les zones industrielles	7
Section B Densité.....	8
Article 6. Principe	8
Article 7. IUS minimum applicable	8
Section C Implantation des constructions et installations	8
Article 8. Principe	8
Article 9. Recul et bande d'implantation	9
Article 10. Hauteurs des bâtiments	10
Article 11. Toitures	10
Section D Accès, voiries et stationnement	11
Article 12. Accès et schéma de circulation	11
Article 13. Voies de dessertes industrielles	11
Article 14. Accès chantier	11
Article 15. Réseau de mobilité douce.....	11
Article 16. Stationnement	12
Section E Espaces extérieurs et clôtures	14
Article 17. Espaces extérieurs.....	14
Article 18. Espaces extérieurs sur domaine public	15
Article 19. Espaces extérieurs sur domaine privé.....	15
Article 20. Clôtures	15
CHAPITRE 3 FONCIER	16
Article 21. Cessions au domaine public communal	16
Article 22. Cessions au domaine public cantonal	16
Article 23. Servitudes	16
Article 24. Désaffectation du domaine public communal	17
CHAPITRE 4 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	17
Article 25. Protection contre le bruit.....	17
Article 26. Protection contre les accidents majeurs	18
Article 27. Protection contre les incendies.....	19
Article 28. Gestion des déchets et des sites pollués.....	19
Article 29. Gestion des matériaux terreux et des matériaux d'excavation.....	19
Article 30. Gestion des eaux.....	21
Article 31. Approche énergétique	21
Article 32. Constructions dans les surfaces inconstructibles	22
CHAPITRE 5 ÉQUIPEMENTS	22
Article 33. Équipements techniques.....	22
Article 34. Taxe d'équipement	23
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES	24
Article 35. Dérogations et modifications mineures.....	24

Chapitre 1 CHAMP D'APPLICATION, BUTS ET NOTIONS

Article 1. Champ d'application

- ¹ Le présent règlement 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 (RSG L 1 45 ; ci-après LZIAM). Il complète le plan directeur de la zone de développement industriel et artisanal « écoParc industriel Les Rouettes » n° 30097-507 (ci-après PDZIA), qui est composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipements, contraintes et domanialités » et qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.
- ² Le PDZIA et son règlement sont accompagnés :
 - > d'une étude environnementale stratégique (ci-après EES), du 16 décembre 2019, mise à jour le 2 mai 2024 ;
 - > d'un concept énergétique territorial (ci-après CET) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; ci-après LEn), n° 2022-02, du 13 février 2020, mis à jour les 26 octobre 2021 et 22 août 2022, et validé par l'office cantonal de l'énergie (ci-après OCEN) le 11 octobre 2022 ;
 - > d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (ci-après SDGEE), du 2 mai 2024.
- ³ Conformément au chapitre I de la LZIAM, cette loi et son règlement d'application constituent le cadre juridique de référence des zones de développement industriel et artisanal dévolues aux activités industrielles et artisanales, en fixant les conditions applicables à leur aménagement et leur occupation rationnelle.

Article 2. Gestion et gouvernance

- ¹ La Fondation pour les terrains industriels (ci-après FTI) assure, pour le compte de l'Etat de Genève, en coordination avec le service de l'aménagement concerné et la commune de Bernex, la direction, la coordination et la réalisation des équipements sur fonds publics du périmètre du PDZIA (art. 5A LZIAM), ainsi que la gestion de la zone de développement industriel et artisanal « écoParc Les Rouettes » et la mise en valeur des terrains (art. 7 LZIAM).
- ² Afin de développer et gérer la ZDIA, la FTI initie la constitution d'une commission territoriale de gouvernance (ci-après la *commission de l'écoParc*) réunissant à minima la FTI, la commune de Bernex, les services de l'Etat de Genève concernés et les représentants des entreprises. Les compétences et responsabilités sont définies et conférées par l'Etat de Genève, en concertation avec la FTI et la commune.
- ³ Afin de mettre en place une concertation efficace entre les autorités concernées (FTI, commune et Etat) et les entreprises pour la gestion de la ZDIA, la FTI crée, dès que possible et au plus tard une fois le plan en force, une commission de gouvernance participative. Dans l'intervalle, la FTI assure le développement de l'écoParc.

Article 3. Définitions

- ¹ Aux fins du présent règlement, on entend par :
- a. ZDIA : zone de développement industriel et artisanal ;
 - b. Pièce urbaine : sous-périmètre du PDZIA défini par le plan, volet « aménagement », regroupant plusieurs parcelles contiguës avant cession au domaine public ;
 - c. Aire d'implantation : sous-périmètre d'une pièce urbaine du PDZIA défini par le plan, volet « aménagement », regroupant plusieurs parcelles privées contiguës après cession au domaine public futur, à l'intérieur duquel les constructions peuvent être implantées ;
 - d. Surface brute de plancher (ci-après SBP) : somme de toutes les surfaces d'étages, en-dessous et en-dessus du sol d'une parcelle ou d'une aire d'implantation (après cessions au domaine public), y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale, qui soient économiquement exploitables et directement utiles à l'habitation ou au travail. N'entrent donc pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou pour le travail. (Pour la définition complète et le détail des surfaces déduites, se référer aux documents suivants : Pratique administrative de l'OCLPF PA/SI/038.01 et directive ORL n° 514 420) ;
 - e. Indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) : rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains formant le périmètre de validité du PDZIA (art. 2A, al. 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD) et directive OCLPF PA/SI/038.01). Par extension IUS min : indice d'utilisation du sol minimum ;
 - f. Indice de densité (ci-après ID) : rapport entre la surface brute de plancher (SBP) et la surface constructible d'une pièce urbaine. Cet indicateur, introduit dans la LGZD pour l'habitation et les activités tertiaires, défini et décrit dans la directive départementale concernant les indices de densité et d'utilisation du sol, est utilisé dans le cadre du PDZIA comme un outil permettant de garantir une utilisation rationnelle du sol (art. 2A, al. 1 LGZD) ;
 - g. Équipements privés collectifs centralisés : ouvrages abritant les installations destinées à satisfaire de manière centralisée les besoins de la ZDIA notamment en matière de :
 - > stationnement ;
 - > gestion des besoins environnementaux (collecte et traitement des déchets, production et raccordement au réseau d'énergie) ;
 - > gestion et rétention de l'eau en surface ;
 - > espaces communs divers (salles de conférences, espaces de desserte, stockage, etc.) ;
 - h. Image directrice de la pièce urbaine : plan d'aménagement dont le niveau de définition permet de percevoir la composition de la pièce urbaine, les modalités d'accès aux divers bâtiments et installations, les voies de dessertes internes, le potentiel à construire des bâtiments et la qualité des espaces

extérieurs. Ce plan est joint aux dossiers de demandes définitives d'autorisation de construire, et ce dès la première requête. Il définit les principes d'accès, d'aménagements des espaces communs, les servitudes et les équipements privés collectifs centralisés cités ci-avant ;

- i. Proposition de mise en œuvre : inventaire, à l'échelle d'une pièce urbaine, des obligations et des droits des partenaires privés, des étapes de la réalisation des ouvrages communs et de la répartition de leurs coûts. Cette proposition accompagne l'image directrice de la pièce urbaine ;
 - j. Activités industrielles (secteur secondaire) : activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique, conforme aux activités admises dans les zones industrielles selon les articles 3 à 8 du règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes, du 24 mai 2023 (RSG L 1 45.05 ; ci-après RZIAM) ;
 - k. RDC/R+1 actifs : fronts pouvant accueillir en RDC et R+1 des fonctions assurées par des entreprises prestataires de services de proximité utiles aux usagers de la ZDIA, participant ainsi à l'activation de l'espace public.
- 2 Dans le cadre du présent PDZIA, règlement et guide de mise en œuvre, les principaux domaines publics sont désignés et qualifiés de la façon suivante :
- a. Boulevard des Abarois : barreau nord – route cantonale ;
 - b. Place de rencontre : partie du chemin des Rouettes qui est au contact du carrefour avec le boulevard des Abarois, elle constitue l'espace public majeur de la ZDIA, dont l'un des principes est de qualifier l'interface entre les quartiers des Rouettes et du Stand, respectivement d'affectation industrielle et résidentielle ;
 - c. Porte d'entrée : partie de la voie de desserte industrielle 1 qui est au contact du carrefour avec le boulevard des Abarois, elle constitue l'espace d'accroche de la ZDIA, dont l'un des principes est d'apporter aux usagers et visiteurs la visibilité générale de la zone avec un adressage clair ;
 - d. Axe de desserte principal : voie de desserte industrielle 1, artère principale orientée nord-sud, se terminant par le jardin des Rouettes et l'aire de retournement, elle constitue l'espace de distribution structurant de la ZDIA et donnant accès aux aires d'implantation A, B et D, dont l'un des principes est d'apporter un espace public continu et cohérent ;
 - e. Voie de desserte 2 : voie de desserte industrielle 2, artère secondaire orientée est-ouest, comprenant l'aire de retournement et se terminant sur le corridor biologique, elle constitue l'espace de distribution donnant accès aux aires B et C ;
 - f. Voie de desserte 3 : voie de desserte industrielle 3, artère secondaire orientée est-ouest, cadrée par la place de rencontre et la voie de desserte industrielle 1, elle constitue l'espace de distribution donnant accès aux aires A et D ;

- g. Jardin des Rouettes : aire située au contact du chemin des Rouettes et au croisement des voies de dessertes industrielles 1 et 2, il constitue l'espace majoritairement végétal majeur de la ZDIA, dont l'un des principes est d'apporter un lieu de délasserement aux usagers et visiteurs de la zone ;
- h. Parc linéaire du chemin des Rouettes : partie du chemin existant comprise entre la place de rencontre et la forêt, situé à l'ouest sur le périmètre de la ZDIA, il en constitue l'une des franges végétales, dont l'un des principes est de créer une interface paysagère entre le quartier et les étendues de la zone agricole, dédiée notamment aux mobilités douces ;
- i. Bassin de rétention en lisière de forêt : aire comprise entre le chemin des Rouettes et le corridor biologique, située au nord sur le périmètre de la ZDIA, il en constitue l'une des franges végétales, dont l'un des principes est de créer une interface paysagère entre le quartier et la forêt existante, dédiée notamment à la gestion des eaux pluviales ;
- j. Corridor biologique : surface comprise entre la forêt existante et le boulevard des Abarois, située à l'est du périmètre de la ZDIA, il en constitue l'une des franges végétales, dont l'un des principes est de créer une interface paysagère entre le quartier et l'autoroute A1, dédiée notamment à la continuité biologique entre les extrémités nord et sud de la zone.

Chapitre 2 RÈGLES D'AMÉNAGEMENT

Section A Affectations et utilisation des droits à bâtir

Article 4. Activités industrielles et artisanales

Sur les terrains situés dans le périmètre du PDZIA, les SBP doivent être destinées à des activités conformes à l'affectation de la zone de développement industriel et artisanal, selon les dispositions de la LZIAM et du RZIAM.

Article 5. Activités admissibles à titre dérogatoire dans les zones industrielles

¹ Des autorisations de construire peuvent être délivrées à titre dérogatoire à des entreprises pour autant qu'elles fournissent des services à la zone selon la notion et dans le cadre des conditions des articles 14 et 15 RZIAM. Il s'agit de services de proximité utiles aux usagers de la ZDIA (employés, clients et fournisseurs), si l'implantation de leur activité est susceptible de contribuer significativement à la réduction des mouvements pendulaires et à l'accroissement du bien-être des utilisateurs. Le régime d'exception peut être accordé en faveur de tea-rooms et cafés-restaurants, d'épiceries, d'agences de distribution de tabacs et journaux, de guichets bancaires, de fitness, d'offices postaux, ou encore de garderies d'enfants. Ces services de proximité doivent être localisés de préférence dans les RDC/R+1 actifs, tels que localisés sur le plan, volet « aménagement », par les fronts actifs. Dans les périmètres de consultation des installations soumises à l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012 ; ci-après OPAM), tels que localisés sur le plan, volet « équipements, contraintes et domanialités », les exigences de l'article 26

doivent être respectées. Aucun établissement sensible, de type crèche notamment, ne devra être installé dans les RDC/R+1 actifs compris dans ces périmètres.

- ² Conformément aux articles 16 et 17 RZIAM, des activités culturelles ou festives peuvent être admises pour autant qu'elles soient compatibles avec les activités conformes à la ZDIA. Un pourcentage maximum de 5 % de la SBP minimum fixée à l'article 7, alinéa 1 est admissible pour ce type d'affectation. L'implantation des surfaces admissibles peut être réalisée en une ou plusieurs opérations, à l'intérieur d'une ou plusieurs pièces urbaines.
- ³ Les démarches pour l'obtention d'une dérogation doivent être entreprises auprès de la FTI, au plus tard, au moment du dépôt d'une autorisation de construire.
- ⁴ Les régimes d'exception pour ces activités admissibles à titre dérogatoire peuvent être conférés par l'Etat de Genève dans le cadre de procédures d'autorisations ad hoc à travers lesquelles la commune et le département chargé de l'économie, en concertation avec la FTI conformément à l'article 28 RZIAM, formulent leur préavis.

Section B Densité

Article 6. Principe

La réalisation de nouveaux bâtiments et installations ne peut être autorisée que pour autant que ces derniers garantissent une utilisation du sol atteignant au moins l'IUS minimum applicable.

Article 7. IUS minimum applicable

- ¹ À l'échelle du PDZIA, un minimum de 88'568 m² de SBP est prévu, représentant un IUS minimum (IUS min) d'environ 1.0.
- ² Pour chaque pièce urbaine, les IUS min et SBP minimum sont déterminées comme suit :
 - a. Pièce urbaine A : IUS min de 0.84 et SBP min de 8'533 m² ;
 - b. Pièce urbaine B : IUS min de 1.12 et SBP min de 43'137 m² ;
 - c. Pièce urbaine C : IUS min de 0.95 et SBP min de 27'498 m² ;
 - d. Pièce urbaine D : IUS min de 0.85 et SBP min de 9'400 m².
- ³ Pour chaque pièce urbaine, l'indice de densité minimum (ID min) est de 1.31.

Section C Implantation des constructions et installations

Article 8. Principe

- ¹ Sous réserve des dispositions ci-après, et des réservations techniques non constructibles hors-sol, définies par le plan, volet « équipements, contraintes et domanialités », les constructions et installations hors-sol peuvent être implantées librement dans les aires d'implantation des constructions prévues par le plan, volet « aménagement ».

- ² Les constructions et installations en sous-sol peuvent être implantées dans l'ensemble des aires d'implantation.
- ³ Les espaces résultant des reculs de façades sur domaine privé, à l'extérieur des aires d'implantation des bâtiments, sont considérés comme des aires d'implantation techniques. Ces surfaces inconstructibles, à l'exception des réseaux et autres canalisations techniques nécessaires au fonctionnement du quartier, sont réservés à l'implantation de galeries techniques répondant aux besoins actuels et futurs des entreprises. Elles doivent faire l'objet des servitudes techniques nécessaires, conformément à l'article 23.

Article 9. Recul et bande d'implantation

Recul des constructions

- ¹ Conformément au plan, volet « aménagement », un recul des constructions et des installations obligatoires déterminant les limites des aires d'implantation est fixé à partir des limites des domaines publics suivants :
 - a. Boulevard des Abarois : distance minimale de 2 m de la limite des aires d'implantation A et B ;
 - b. Place de rencontre : distance minimale de 2 m de la limite de l'aire d'implantation A ;
 - c. Porte d'entrée : distance minimale de 2 m de la limite de l'aire d'implantation A ;
 - d. Axe de desserte principal : distance minimale de 4 m pour les aires d'implantation B et D ;
 - e. Voie de desserte 2 : distance minimale de 4 m pour les aires d'implantation B et C ;
 - f. Voie de desserte 3 : distance minimale de 4 m pour les aires d'implantation B et C ;
 - g. Jardin des Rouettes : distance minimale de 4 m pour l'aire d'implantation C ;
 - h. Parc linéaire : distance minimale de 4 m pour les aires d'implantation C et D ;
 - i. Bassin de rétention : distance minimale de 7 m pour l'aire d'implantation C ;
 - j. Corridor biologique : distance minimale de 6 m pour l'aire d'implantation B et 7 m pour l'aire d'implantation C.

Bandes d'implantation

- ² À l'exception des toitures, superstructures et saillies, les façades de bâtiments doivent se situer dans les bandes d'implantation fixées par le plan, volet « aménagement » :
 - a. Boulevard des Abarois : fronts des aires d'implantation A et B ;
 - b. Place de rencontre : front de l'aire d'implantation A ;
 - c. Axe de desserte principal : fronts des aires d'implantation A et D ;
 - d. Jardin des Rouettes : front de l'aire d'implantation C.

Secteur constructible différé

- ³ Dans le périmètre du secteur constructible différé situé dans la partie nord-est de l'aire d'implantation C, tel qu'indiqué dans le plan, volet « aménagement », aucune autorisation de construire concernant des bâtiments ne peut être délivrée pendant un délai de 5 ans à compter de l'adoption du PDZIA.
- ⁴ Le solde de l'aire d'implantation C n'est pas concerné par cette restriction mais, dans le délai mentionné, les règles d'implantation des constructions en rapport aux limites du secteur constructible différé devront être examinées par les autorités compétentes dans le cadre de l'établissement de l'image directrice de la pièce urbaine et en amont de toute dépose de demande d'autorisation de construire sur l'aire d'implantation susmentionnée.

Article 10. Hauteurs des bâtiments

- ¹ La hauteur des constructions et des installations est calculée à partir du niveau de terrain projeté.
- ² La hauteur maximale des constructions est de 24 m, conformément aux articles 23 et 80 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; ci-après LCI), sous réserve de l'alinéa 3.
- ³ Conformément au plan, volet « aménagement », les hauteurs des constructions s'appliquent sur les fronts situés le long des domaines publics suivants :
 - a. Chemin des Rouettes et bassin de rétention : une hauteur maximale réduite à 18 m est applicable sur une profondeur d'au minimum 20 m pour les fronts des constructions situées au sein des aires d'implantation C et D ;
 - b. Boulevard des Abarois : une hauteur minimale de 15 m est applicable sur une profondeur d'au minimum 15 m pour les fronts des constructions situées au sein des aires d'implantation A et B ;
 - c. Place de rencontre : une hauteur minimale de 15 m est applicable sur une profondeur d'au minimum 15 m pour les fronts des constructions situées au sein de l'aire d'implantation A.

Article 11. Toitures

- ¹ Les toitures des bâtiments doivent être plates et végétalisées sur 60 % de leur surface compte tenu de l'implantation des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques et des émergences pour installations techniques, cages d'ascenseurs et escaliers sur la surface restante.
- ² Des aménagements tels que des terrasses accessibles à usage commun des immeubles peuvent être autorisés, pour autant que l'alinéa 1 soit respecté.

Section D Accès, voiries et stationnement

Article 12. Accès et schéma de circulation

- ¹ Les accès aux aires d'implantation sont effectués depuis les voies de desserte industrielles définies sur le plan, volet « aménagement ».
- ² Le schéma de circulation sur le domaine privé (accès aux parcelles, emplacements de chargement et de déchargement, rebroussement des poids lourds) est défini par l'image directrice de la pièce urbaine concernée et sa proposition de mise en œuvre.
- ³ Toutes les mesures doivent être prises pour assurer que les chargements et déchargements de marchandises soient opérés sur le domaine privé.
- ⁴ À l'intérieur des aires d'implantation, l'accès des poids lourds aux plateformes de chargement et déchargement doit être réalisé par des voies logistiques mutualisées et définies dans une image directrice.
- ⁵ Les voies d'accès pour les engins des services d'incendie et de secours doivent être conformes à la directive technique 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 F 4 05.01 ; RPSSP).

Article 13. Voies de dessertes industrielles

- ¹ Les voies de dessertes industrielles sont définies sur le plan, volet « aménagement », et ses coupes-types.
- ² Le type d'aménagement des accotements (trottoir, bande herbeuse et/ou arborée, voie mixte) est défini dans les coupes-types sur le plan, volet « aménagement ».
- ³ L'accès à l'écoParc des Rouettes s'effectuera à terme par le boulevard des Abarois, une fois mis en service.

Article 14. Accès chantier

Dans l'attente de la mise en service du boulevard des Abarois, l'accès principal au chantier se fera par le nord de la zone en connexion avec le chemin de Mennesy et celui des Rouettes, en suivant la procédure visée par l'article 3, alinéa 7, lettre c LCI pour les constructions provisoires.

Article 15. Réseau de mobilité douce

Le plan, volet « aménagement », fixe le réseau des cheminements piétons et cyclistes structurants.

Article 16. Stationnement*Identification des besoins de stationnement*

- ¹ En application de l'article 6, alinéa 2 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10 ; ci-après RPSFP), les ratios de places de stationnement pour les voitures applicables aux parcelles comprises dans le périmètre du PDZIA sont les suivants (secteur V) :

<i>Ratios des places de stationnement pour 100 m² de SBP</i>	
<i>Cases employés (Toutes affectations)</i>	<i>Cases visiteurs et clients</i>
<i>0.7</i>	<i>0.15</i>

- ² Pour le stationnement des véhicules deux-roues motorisés, le ratio est de 0,7 places pour 200 m² de SBP. Pour le stationnement des vélos, le ratio est de 1,6 places pour 100 m² de SBP.
- ³ Au stade des demandes en autorisation de construire, l'autorité compétente peut faire application des dispositions de l'article 9 RPSFP, permettant d'imposer un abaissement du ratio maximal pour les activités. Les besoins en places de stationnement seront précisés en fonction de la nature des activités projetées des entreprises si ces dernières sont connues lors de la dépose en autorisation de construire et des plans de mobilité.
- ⁴ Les places de stationnement destinées aux véhicules de service exclusivement réservés à un usage professionnel ne sont pas considérées dans les ratios de stationnement (cf. art. 6, al. 5 RPSFP). Lors de la dépose en autorisation de construire, les éventuels besoins en places de stationnement pour les véhicules de service devront être clairement identifiés et motivés par le requérant.
- ⁵ La création de places de stationnement pour les personnes handicapées est régie par l'article 9 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses, du 29 janvier 2020 (RSG L 5 05.06 ; ci-après RACI). Elles ne se rajoutent pas aux places pour les voitures automobiles de catégorie B mais en sont déduites.
- ⁶ Les entreprises de la zone du PDZIA doivent élaborer un plan de mobilité, de préférence en commun, y adhérer et l'appliquer. Si un service de mobilité inter-entreprises est proposé dans la zone, les entreprises installées ont obligation d'y adhérer.

Localisation des places de parking et autres besoins

- ⁷ Les places de stationnement des voitures automobiles de catégorie B et des véhicules deux-roues motorisés doivent être prévues au sein d'un parking centralisé édifié en ouvrage dans le périmètre du PDZIA. Si un parking mutualisé est édifié dans la zone, les entreprises installées ont obligation de prévoir leurs places de stationnement de voitures automobiles de catégorie B et de véhicules deux-roues motorisés au sein de cet ouvrage.

- 8 Au maximum 5 % des cases de stationnement pour les voitures automobiles de catégorie B et les véhicules deux-roues motorisés peuvent être autorisés hors du parking centralisé. Leurs regroupements, obligatoires au sein de chaque aire d'implantation, doivent être précisés sur les images directrices respectives.
- 9 Le stationnement vélo est géré à l'échelle des pièces urbaines, voire pour chaque demande en autorisation de construire, selon le principe de l'article 6, alinéa 8 RPSFP.
- 10 Les places pour les personnes à mobilité réduite doivent être localisées dans le périmètre de projet d'une demande en autorisation de construire, directement sur le site et non au sein du parking centralisé. Elles font partie des 5 % des cases de stationnement pouvant être aménagées directement sur le site, selon l'alinéa 8.
- 11 Les places de livraison, les zones de (dé)chargement et leurs périmètres d'évolution doivent être réalisés sur fond privé.

Parking centralisé

- 12 Sa capacité devant être évolutive, ce parking centralisé doit être conçu de manière à permettre :
 - a. La création de niveaux supplémentaires, selon l'évolution des besoins ;
 - b. La transformation de tout ou partie des niveaux pour des affectations conformes au présent règlement.

Situation intermédiaire

- 13 Lors du dépôt d'une requête en autorisation de construire, le requérant peut demander une dérogation à l'obligation de prévoir des places pour les voitures automobiles de catégorie B et les véhicules deux-roues motorisés dans le parking centralisé, aux conditions cumulatives suivantes :
 - a. La mise en service du parking centralisé n'est pas prévue concomitamment à la mise en exploitation du projet industriel et/ou artisanal faisant l'objet de la requête en autorisation de construire ;
 - b. Les places à prévoir pour les voitures automobiles de catégorie B et les véhicules deux-roues motorisés doivent être regroupées au sein de l'aire d'implantation concernée par la requête en autorisation de construire ;
 - c. Au moins 95 % de ces places doivent être provisoires et devront être intégrées au parking centralisé une fois sa mise en service ; elles devront alors être réaménagées pour d'autres usages conformément au règlement.

Principe d'aménagement des places de stationnement

- 14 Toute case de stationnement en surface doit être réalisée avec des revêtements perméables (grille-gazon, mélange terre-pierre etc.).

Section E Espaces extérieurs et clôtures

Article 17. Espaces extérieurs

- 1 Sont considérés comme espaces extérieurs les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PDZIA, en dehors des aires d'implantation des constructions, quels que soient leurs aménagements, formes et fonctions.
- 2 Les éléments paysagers et écologiques à créer/planter, ainsi que les nouveaux aménagements des espaces libres situés sur les domaines public et privé sont localisés à titre indicatif sur le plan, volet « aménagement ».
- 3 Les mesures et aménagements en faveur de la biodiversité doivent former avec les infrastructures écologiques existantes une cohérence d'ensemble. A ce titre, les mesures de compensation écologique doivent être mise en œuvre lors de la réalisation des bâtiments et installations prévus par les autorisations de construire afin de renforcer les principales connectivités biologiques situées sur le périmètre du PDZIA et favoriser la mise en place de la pénétrante transversale située au niveau du jardin des Rouettes et de la voie de desserte industrielle n° 2.
- 4 Les arbres pouvant être abattus et ceux qui doivent être sauvegardés sont indiqués sur le plan, volet « aménagement ». De part et d'autre du chemin des Rouettes, la conservation des arbres existants et leur protection doivent être garanties pendant les travaux d'aménagement des espaces extérieurs et des constructions du PDZIA.
- 5 Le tronçon du chemin des Rouettes compris dans le périmètre du plan doit faire l'objet d'un aménagement spécifique permettant de garantir sur sa longueur l'harmonie d'une promenade paysagère, en s'appuyant notamment sur la conservation et le renforcement des éléments existants qui constituent son caractère paysager.
- 6 La parcelle adjacente n° 7382 étant classée en SDA, la plantation d'arbres le long du chemin des Rouettes devra tenir compte de ces surfaces et éviter un éventuel impact sur ces dernières.
- 7 Concernant la valorisation des matériaux d'excavation et terreux, leur gestion doit se faire dans le périmètre du PDZIA.
- 8 Dans chaque pièce urbaine, une image directrice et sa proposition de mise en œuvre doivent être jointes aux dossiers de demande définitive d'autorisation de construire, et ce dès la première requête. Elles doivent prendre en compte l'ensemble des requêtes déposées dans le périmètre de la pièce urbaine concernée. Elles doivent également être préalablement validées par l'office de l'urbanisme, la commune et la FTI. La validation doit découler du respect des impératifs suivants :
 - a. L'image directrice doit avoir été partagée avec l'ensemble des propriétaires concernés par la pièce urbaine. Une dérogation peut être octroyée par l'office de l'urbanisme, la commune et la FTI si le partage avec les autres propriétaires de la pièce urbaine en question n'a pas pu aboutir et que cela ne relève pas de son fait ;

- b. L'image directrice doit répondre aux objectifs d'optimisation des SBP par la rationalisation des voies de desserte interne, des accès aux bâtiments, des équipements propres à la logistique et des places de stationnement (flotte d'entreprise, employés et visiteurs) ;
 - c. L'image directrice doit démontrer que chaque projet peut atteindre l'IUS minimum de la pièce urbaine concernée tel qu'indiqué à l'article 7, alinéa 2.
- 9 L'image directrice jointe aux requêtes en autorisation de construire doit préciser la nature des espaces extérieurs communs de l'aire d'implantation et appliquer le programme « Nature en ville ».

Article 18. Espaces extérieurs sur domaine public

- 1 Les espaces extérieurs sur domaine public doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager prenant en charge l'ensemble du périmètre du PDZIA.
- 2 Le plan d'aménagement paysager doit être établi par la FTI en concertation avec les instances communales et cantonales concernées. Il doit être joint aux dossiers de demande définitive d'autorisation de construire, et ce dès la première requête. Il fera référence pour les différentes parties prenantes et l'ensemble des requêtes soumises dans le périmètre du PDZIA. Il doit être préalablement validé par les instances communales et cantonales concernées.
- 3 Le plan d'aménagement paysager doit définir le standard d'aménagement des espaces extérieurs minéraux et végétaux, à savoir la végétalisation (pelouses, massifs, arbres), la gestion des eaux à ciel ouvert, les niveaux de sol, le mobilier urbain, l'aménagement différencié des itinéraires piétons et cyclables, l'éclairage et les éco-points.

Article 19. Espaces extérieurs sur domaine privé

- 1 Les espaces extérieurs sur domaine privé doivent être pris en charge par les maîtres d'ouvrage qui réaliseront la pièce urbaine à laquelle ces espaces sont rattachés.
- 2 Les espaces extérieurs sur domaine privé résultants d'un recul des façades doivent être réalisés par les maîtres d'ouvrage qui réaliseront la pièce urbaine à laquelle ces espaces sont rattachés, en continuité avec les espaces extérieurs sur domaine public.

Article 20. Clôtures

- 1 Sauf dérogation, aucune clôture ne peut être admise, les plantations de haies vives, d'espèces indigènes devant en faire office.
- 2 Le requérant peut toutefois déposer une demande de dérogation pour la pose de clôtures aux conditions suivantes :
 - a. Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, en laissant un espace vide en partie basse d'une hauteur de 15 cm sur 30 cm de long tous les 10 m ;

- b. Elles doivent être conçues selon les recommandations techniques de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature et les indications du guide de mise en œuvre, selon les différentes façades ;
- c. Elles doivent être situées sur le domaine privé, aux limites des aires d'implantation fixées par le plan, « volet aménagement ».

Chapitre 3 FONCIER

Article 21. Cessions au domaine public communal

- ¹ L'application des normes de la zone de développement industriel et artisanal aux parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du PDZIA est subordonnée à la cession à titre onéreux avec rachat par la FTI des emprises nécessaires à la réalisation des équipements, des infrastructures et des espaces publics prévus dans le plan, volet « aménagement ».
- ² Après leur aménagement, ces emprises sont cédées gratuitement par la FTI à la commune qui en assure l'entretien. Elles sont ainsi définies sur le plan, volet « équipements, contraintes et domanialités », en tant que cession au domaine public communal.

Article 22. Cessions au domaine public cantonal

L'aménagement et l'entretien des espaces libres situés dans les emprises cédées au domaine public cantonal, le long du boulevard des Abarois, sont à la charge de l'Etat de Genève.

Article 23. Servitudes

- ¹ Une servitude de passage public à pied et véhicules en faveur de la commune pour permettre un accès à la future station de pompage des eaux usées à tout véhicule depuis le chemin des Rouettes, d'une largeur de 4 m, grève la parcelle n° 2138 (placette belvédère à proximité du bassin de rétention) située sur la pièce urbaine C. L'aménagement et l'entretien des emprises de terrains faisant l'objet de cette servitude sont à la charge de la commune. L'accès doit être garanti aux véhicules d'entretien lourd. Cette servitude ne doit pas remettre en cause la qualité biologique du bassin de rétention à ciel ouvert situé à la lisière de la forêt. L'accès aux véhicules d'intervention doit être strictement limité à des interventions ponctuelles.
- ² Une servitude de passage public à pied et véhicules en faveur de la commune afin de permettre à tout véhicule de service un accès à la noue paysagère et au bassin servant à la rétention et à la gestion des eaux pluviales prévue sur l'ensemble des bords nord et est de l'écoParc (couloir biologique) grève les parcelles n° 2138, 8214 et 7358. Depuis le chemin des Rouettes jusqu'à la voie de desserte industrielle 2, la largeur de la servitude est de 7m, puis elle est réduite à 6m entre cette voie et le boulevard des Abarois où elle devra se terminer par une aire de retournement de 6 m de diamètre. L'aménagement et l'entretien des emprises de terrains faisant l'objet de cette servitude sont à la charge de la commune. L'accès doit être garanti pour des véhicules d'entretien léger. Cette servitude ne doit pas remettre en cause la qualité biologique des ouvrages

de rétention et de gestion des eaux pluviales situés au nord et à l'est du périmètre. L'accès aux véhicules de service doit être strictement limité à des interventions ponctuelles.

- 3 Une servitude de passage privé à pied et véhicules en faveur de la parcelle n° 7358 pour en permettre l'accès depuis le futur domaine public communal grève la parcelle n° 2145 située sur l'aire d'implantation B. L'aménagement et l'entretien des emprises de terrains faisant l'objet de cette servitude sont à la charge du propriétaire de la parcelle n° 2145.
- 4 Les périmètres d'implantation techniques feront l'objet des servitudes suivantes :
 - a. Constitution de servitudes d'usage (d'installations techniques) grevant les parcelles privées en faveur de la FTI. Les servitudes devront préciser que ces périmètres sont inconstructibles, à l'exception des galeries techniques, canalisations et autres éléments techniques nécessaires au fonctionnement du quartier et répondant aux besoins actuels et futur des entreprises ;
 - b. Constitution de servitudes (canalisations, superficie, etc.) pour les besoins techniques des bâtiments actuels et futurs qui seront réalisés dans les aires d'implantation, en charge des parcelles privées en faveur des immeubles existants ou qui seront construits ultérieurement dans les aires d'implantation concernées.

Article 24. Désaffectation du domaine public communal

La partie de la parcelle n° 7482, comprise dans l'aire d'implantation de la pièce urbaine A, doit être désaffectée du domaine public communal au plus tard lors de la délivrance de l'autorisation de construire des bâtiments prévus dans cette aire.

Chapitre 4 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Article 25. Protection contre le bruit

- 1 Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; ci-après OPB), le DS IV est attribué au périmètre du PDZIA.
- 2 Pour les projets situés à proximité d'un voisinage sensible, le requérant doit consulter, au préalable du dépôt de la demande d'autorisation de construire, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA).
- 3 Les projets développés le long des axes à fort trafic routier futurs ou existants – à savoir, le Boulevard des Abarois et l'autoroute A1 – doivent être protégés des nuisances sonores qui leur sont relatives.
- 4 Les exigences suivantes doivent en particulier être respectées conformément à l'OPB, dans le cadre de la concrétisation du projet :
 - a. Les nouvelles constructions de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit doivent respecter les valeurs de planification du DS IV (art. 29 OPB) ;

- b. Le bruit exclusif des futures installations fixes, incluant également le bruit industriel, ne doit pas excéder les valeurs de planification au droit des récepteurs sensibles existants et projetés (article 7 et annexe 6 OPB), que cela soit au sein du PDZIA ou dans les zones à bâtir voisines non encore construites, là où, conformément au droit sur l'aménagement du territoire et des constructions, des bâtiments pourront être érigés (art. 39, al. 3 OPB) ;
- c. Le trafic induit par l'exploitation des nouvelles installations fixes ne doit pas entraîner un dépassement des valeurs limites d'immissions au droit des récepteurs sensibles existants, consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication, ou à la perception d'immissions de bruit plus élevé si cette voie de communication nécessite un assainissement (article 9 et annexe 3 OPB) ;

Article 26. Protection contre les accidents majeurs

S'agissant des installations soumises à l'OPAM bordant le périmètre du plan, soit l'autoroute A1 et le boulevard des Abarois, et afin de respecter l'article 11a OPAM, les exigences suivantes doivent être respectées :

- a. Dans les périmètres de consultation des installations OPAM, par principe, aucun établissement sensible (type crèche, etc.) ne peut être installé. De même, la construction d'établissement pouvant accueillir un grand nombre de personnes (Installation à Forte Fréquentation IFF) est interdite dans les périmètres de consultation (par ex. centre commercial, salle communale ou salle de concert) ;
- b. Pour chaque projet situé entièrement ou partiellement dans le périmètre de consultation d'une de ces deux installations, le requérant est tenu de contacter le service cantonal de l'environnement et des risques majeurs (ci-après SERMA) le plus tôt possible, afin que les enjeux liés aux risques majeurs puissent être intégrés dès le début de l'élaboration du projet ;
- c. Le cas échéant, le niveau du risque prenant en compte le projet devra être vérifié à l'aide d'une étude de risque, ce qui permettra de définir les mesures de diminution du risque, notamment :
 - > Limiter les ouvertures du côté des installations OPAM ;
 - > Prévoir des entrées et des sorties naturelles du côté opposé aux installations OPAM (chemin de fuite courts et éloignés des installations) ;
 - > Prévoir des résistances aux effets thermiques (cf. brochure SERMA disponible sous le lien suivant : <https://www.ge.ch/document/mesures-protection-opam>) et aux surpressions des façades orientées vers les installations OPAM et façades adjacentes ;
 - > Définir un concept d'évacuation à valider par les autorités compétentes ;
 - > Limiter le nombre de personnes (densité d'emploi) en fonction de la distance à l'installation soumise à l'OPAM.

Article 27. Protection contre les incendies

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

Article 28. Gestion des déchets et des sites pollués

Déchets de chantier

- ¹ 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 ; ci-après OLED), la loi sur la gestion des déchets, du 20 mai 1999 (RSG L 1 20 ; ci-après LDG) et son règlement d'application, du 28 juillet 1999 (RSG L 1 20.01 ; ci-après RGD).
- ² Dans le respect de l'article 16 OLED, pour les chantiers de construction, de démolition ou de rénovation d'une certaine importance, le maître d'ouvrage doit indiquer dans la demande de permis de construire, la qualité, la quantité ainsi que les filières d'élimination prévues au service de géologie, sols et déchets (GESDEC). Les documents, dont le plan de gestion des déchets de chantier et le formulaire de gestion des déchets de chantier, doivent être remis au GESDEC le plus tôt possible, avant l'ouverture du chantier et dans certains cas, à la fin du terrassement et à la fin du chantier.
- ³ Concernant les choix des matériaux de construction, cette problématique doit être prise en compte dès la phase de conception de manière à pouvoir réaliser les constructions à base de matériaux recyclés.

Déchets produits par les entreprises et les usagers

- ⁴ La gestion des « déchets industriels spécifiques » (p.ex. ferraille, pneus, huiles usagées, bois, gravats, etc.) doit être à la charge des entreprises. Une attention particulière devra être portée sur les opportunités de mutualisation inter-entreprises pour la gestion des déchets industriels.
- ⁵ Conformément à l'article 3, lettre a OLED, les déchets produits par les entreprises comptant moins de 250 postes à plein temps et dont la composition est comparable à celle des déchets ménagers en termes de composition et de proportions sont considérés comme des « déchets urbains ». Leur élimination, notamment celle des déchets mélangés non recyclables et destinés à être incinérés, est soumise au monopole d'élimination des pouvoirs publics et donc de la commune de Bernex.
- ⁶ Pour les nouvelles constructions, le projet doit inclure les équipements nécessaires au tri sélectif à la source et à la collecte des déchets. Le requérant doit fournir des informations détaillées sur le type de déchets produits par l'entreprise et les modalités de gestion envisagées.

Article 29. Gestion des matériaux terreux et des matériaux d'excavation

Valorisation des géo-matériaux (remblais/déblais)

- ¹ Les matériaux d'excavation morainiques non pollués doivent être valorisés selon les options suivantes :

- > Réutilisation sur place (avec ou sans stabilisation à la chaux) pour effectuer un remodelage de terrain sur le projet ou à proximité.

Un remodelage du terrain naturel est prévu dans le cadre du présent projet. Les cotes altimétriques du futur terrain naturel (terrain projeté) devront, au minimum, respecter celles indiquées dans les coupes du plan volet, « aménagement », ainsi que dans le guide de mise en œuvre. Toute opportunité de tendre vers un solde « déblais-remblais » neutre, voire positif, devra être saisie.

Si la qualité des matériaux en place sur le site ne permet pas d'utiliser ces derniers pour les remblayages, ou si le potentiel de remblayage est supérieur aux volumes produits par la réalisation des projets, il sera autorisé d'utiliser des matériaux en provenance d'autres chantiers.

- > Substitution sur place des alluvions anciennes sous-jacentes par les matériaux morainiques selon un concept de surcreuse. Les matériaux alluvionnaires ainsi produits doivent être valorisés sur place sous forme de matériaux à béton ou autre.

A teneur de l'article 2, alinéa 2 du règlement d'application de la loi sur les gravières et exploitations assimilées (RSG L 3 10.03 ; ci-après RGEA) les projets envisagés, qui consistent à creuser un peu plus qu'il n'est nécessaire afin de valoriser sur les graviers présents dans le sous-sol ne doivent pas être considérés comme des gravières.

Elles échappent ainsi à l'obligation d'être entreprises à l'intérieur des périmètres fixés par le plan directeur (art. 4, al. 1 de la loi sur les gravières et exploitations assimilées, du 28 octobre 1999 (RSG L 3 10 ; ci-après LGEA)) et par les plans d'extraction (art. 6 LGEA), ainsi qu'à l'exigence d'une autorisation d'exploiter (art. 8 LGEA).

Une réserve doit cependant être faite si le surcreusement envisagé va au-delà des profondeurs autorisées par le PDZIA.

- ² Tous les projets comportant des excavations doivent être conçus de manière à réduire au maximum le volume d'excavation, notamment en présence de matériaux ayant une qualité géotechnique rendant leur valorisation plus problématique.
- ³ Si la valorisation des matériaux du sous-sol n'est pas retenue, le porteur du projet doit dûment justifier son choix par des études économiques et techniques tangibles. La FTI, en coordination avec le GESDEC, doivent valider l'argumentaire pour ce projet en amont de la dépose de l'autorisation de construire.
- ⁴ Les excédents de matériaux terreux non nécessaires aux projets doivent prioritairement être valorisés en zone agricole. En cas d'impossibilité avérée, une justification étayée doit être versée au dossier de requête en autorisation de construire. La gestion des matériaux terreux doit être conforme aux orientations du concept de gestion des matériaux terreux qui devra accompagner chaque demande d'autorisation de construire.
- ⁵ Sur la parcelle n° 7358 comprise dans la pièce urbaine B, l'exigence de remodelage du terrain naturel ne s'applique que dans le cas d'une démolition de l'ensemble des bâtiments et d'un projet de nouvelles constructions sur la totalité de la parcelle. Dans l'attente d'un tel projet, le propriétaire de la parcelle n° 2145

doit mettre en place les ouvrages de soutènement nécessaires pour réaliser les remodelages de terrain exigés sur la surface de sa parcelle sans qu'il n'y ait d'impact sur la parcelle n° 7358.

Protection et valorisation des sols

- ⁶ 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 30. Gestion des eaux

- ¹ L'évacuation et la gestion des eaux doivent être conformes au SDGEE du PDZIA, daté du 2 mai 2024, qui situe les bassins versants, fixe les principes et les canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales et précise les ouvrages à construire.
- ² La FTI est chargée de coordonner et d'exécuter les travaux résultant des dispositions du présent article. Les modalités techniques, administratives et financières relatives à la mise en place des équipements de gestion et évacuation des eaux doivent être définies entre le service de la planification de l'eau (SPDE) du département chargé de l'aménagement du territoire, la FTI et la commune.
- ³ Si la réalisation du système de gestion des eaux et le développement du périmètre du PDZIA se déroulent par phases, les solutions transitoires présentées dans le SDGEE doivent être mises en œuvre, en coordination avec l'OCEau et la commune.
- ⁴ Un schéma directeur de gestion et évacuation des eaux usées et pluviales à l'échelle de l'aire d'implantation peut être demandé par l'OCEau avant la délivrance de la première autorisation de construire.
- ⁵ Une taxe unique de raccordement doit être 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, selon les modalités des articles 5 et suivants du règlement relatif aux taxes d'assainissement des eaux, du 26 novembre 2014 (RSG L 2 05.21 ; ci-après RTAss).
- ⁶ La taxe unique de raccordement est due lors de la délivrance d'une autorisation de construire, indépendamment du degré de réalisation des équipements.

Article 31. Approche énergétique

- ¹ Conformément à l'article 11 LEn, le PDZIA est accompagné du CET n° 2022-02, du 13 février 2020, mis à jour les 26 octobre 2021 et 22 août 2022, et validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 11 octobre 2022. Les requêtes en autorisation de construire doivent être préavisées par l'OCEN et se conformer au CET.
- ² Les nouvelles constructions doivent être conçues de façon à répondre à la LEn et à son règlement d'application, du 31 août 1988 (RSG L 2 30.01 ; ci-après REn).

- ³ Le PDZIA doit répondre aux principes d'écologie industrielle, soit valoriser les synergies possibles entre les activités économiques notamment en termes de flux énergétiques en vue de minimiser l'impact sur l'environnement.
- ⁴ Chaque consommateur d'énergie doit renseigner de manière régulière l'OCEN sur ses données de consommations énergétiques et sur les données jugées nécessaires à l'affinage des stratégies d'approvisionnement énergétique définies dans le CET, ainsi qu'au développement de projets opérationnels d'écologie industrielle.
- ⁵ Les bâtiments du PDZIA sont soumis à l'obligation de raccordement au réseau thermique structurant GEniTerre au sens de l'article 22 LEn.

Article 32. Constructions dans les surfaces inconstructibles

- ¹ La distance de 10 m à la lisière de la forêt constitue un alignement au sens de la loi cantonale sur les forêts, du 20 mai 1999 (RSG M5 05 10 ; ci-après LForêts).
- ² Aucune construction ne peut être admise dans la surface inconstructible des 20 m à la lisière de la forêt, à l'exception d'un ou de plusieurs bassins de rétention qui peuvent être situés à 10 m au moins de la lisière de la forêt.

Chapitre 5 ÉQUIPEMENTS

Article 33. Équipements techniques

Alimentations

- ¹ Les alimentations (eau, électricité, gaz, chaleur, froid, etc.) de chaque parcelle doivent faire l'objet d'une demande de raccordement en bonne et due forme auprès des services concernés. Les frais liés aux alimentations de chaque parcelle doivent être supportés par les requérants.
- ² Les réseaux des services industriels doivent se trouver sous l'emprise des routes et de leurs abords immédiats.

Poteaux-incendies

- ³ L'équipement du périmètre du PDZIA doit comprendre la pose de poteaux-incendies en front des voies de dessertes industrielles 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-incendies supplémentaires en regard de ceux nécessaires à l'équipement technique général, doivent être supportés par les entreprises concernées. Une fois le réseau de défense incendie de la ZDIA construit par la FTI, il doit être intégré au dispositif de défense incendie communal.

Éclairage extérieur

- 4 Un concept d'éclairage suivant les recommandations de l'OFEV en matière de lutte contre la pollution lumineuse est joint à chaque demande définitive en autorisation de construire.
- 5 Les sources lumineuses doivent être intégrées au bâtiment, limitées en nombre, étanches et orientées vers le sol, afin de limiter les atteintes nuisibles ou incommodantes pour la faune. Chacune des étiquettes énergétiques et environnementales doivent correspondre au maximum à la classe B.
- 6 L'éclairage des espaces végétalisés, des aires à fonction écologique et naturelle, est proscrit.
- 7 Le long du chemin des Rouettes et en bordure de la lisière de forêt, l'extinction de l'éclairage est obligatoire durant les périodes de fermeture des entreprises concernées.

Article 34. Taxe d'équipement

- 1 La FTI doit percevoir une taxe d'équipement auprès de tous les propriétaires ou superficiaires des parcelles constructibles situées dans le périmètre du PDZIA.
- 2 La taxe est fixée à l'origine, soit au jour de l'adoption du plan par le Conseil d'Etat, à CHF 80.- par m² de SBP.
- 3 Cette taxe ne doit couvrir ni les mesures de gestion des eaux à la parcelle sur les biens-fonds, ni le financement des équipements d'assainissement, ni les frais liés à l'équipement technique de raccordement découlant de l'article 33.
- 4 Cette taxe est calculée afin de financer partiellement la construction des infrastructures composant l'équipement technique et les aménagements de la zone, au sens de l'article 6 LZIAM, à savoir notamment la construction des voies publiques (y. c. les voies de mobilité douce), en prenant en compte les critères suivants :
 - > le coût d'acquisition des terrains nécessaires à l'équipement de la zone ;
 - > les trottoirs ;
 - > la défense incendie ;
 - > l'éclairage public ;
 - > les plantations sur fonds publics ;
 - > l'aménagement des futurs espaces publics dans le périmètre du PDZIA.
- 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 l'Etat de Genève, en fonction de l'évolution du coût des travaux qu'elle couvre ou des frais attachés aux dépenses avancées pour ces travaux.
- 6 La taxe est due lors de la délivrance d'une autorisation de construire, indépendamment du degré de réalisation des équipements. Elle est calculée, indépendamment de l'affectation des surfaces autorisées, sur la base de la SBP correspondant à l'IUS min attribué à la pièce urbaine à laquelle appartient la parcelle ; les surfaces excédant l'IUS min ne sont pas prises en considération. Le cas échéant, le montant de la taxe due est réduit du montant de la taxe acquitté avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

- ⁷ Une participation autre aux frais d'équipement ou d'aménagement de la zone par les propriétaires ou superficiaires peut donner lieu à un allègement voire à une exonération de la taxe d'équipement, dans le respect des conditions fixées par l'article 6, alinéa 5 LZIAM.

Fonds intercommunal d'assainissement

- ⁸ Les équipements publics d'assainissement doivent être financés par le fonds intercommunal d'assainissement, alimenté par le biais de taxes causales.

SBP exonérées

- ⁹ Les SBP affectées à des équipements privés collectifs centralisés, au sens de l'article 3, ne sont pas prises en considération pour le calcul de la taxe.

Chapitre 6 DISPOSITIONS FINALES

Article 35. Dérogations et modifications mineures

- ¹ Si les circonstances le justifient et pour autant que cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé, l'Etat peut, après consultation de la FTI, de la commission d'urbanisme et de la commune, et cas échéant d'autres services directement concernés, déroger de manière mineure aux dispositions du PDZIA et du présent règlement.
- ² L'article 3, alinéas 5 et 7 LGZD est applicable par analogie.