



PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 29967 SATIGNY

ROUTE DE LA GARE DE SATIGNY
CHEMIN DE PRÉ-GENTIL



RÈGLEMENT – JANVIER 2018

Adopté par le Conseil d'Etat le 2 mai 2018

Table des matières

Généralités	1
Article 1: Champ d'application.....	1
Article 2: Mesures de l'utilisation du sol.....	1
Article 3: Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir	1
Espaces extérieurs	2
Article 4: Mise en œuvre des aménagements extérieurs.....	2
Bâti	3
Article 5: Affectations des aires d'implantation	3
Article 6: Hauteur maximum.....	3
Article 7: Règles de distance.....	3
Article 8: Toitures.....	3
Article 9: Bande d'implantation.....	3
Accès et stationnement.....	4
Article 10: Accès aux immeubles	4
Article 11: Places de stationnement	4
Article 12: Aire d'implantation et accès au garage souterrain	5
Article 13: Accès des véhicules d'intervention	5
Environnement.....	6
Article 14: Degré de sensibilité au bruit	6
Article 15: Déchets et substances dangereuses.....	6
Article 16: Concept énergétique territorial	6
Article 17: Gestion et évacuation des eaux	7
Article 18: Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets.....	7
Dispositions finales	7
Article 19: Abrogation.....	7

Généralités

Article 1: Champ d'application

- ¹ Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35; LGZD). Il complète le plan localisé de quartier (PLQ) N° 29967, composé d'un volet "aménagement" et d'un volet "équipement, contraintes et domanialités", qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.
- ² Le plan et son règlement sont accompagnés d'un concept énergétique territorial (CET) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30; LEn) N° 2015-02 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 23 février 2015, ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, daté du 16 septembre 2016.
- ³ Le plan et son règlement sont accompagnés d'une charte des aménagements extérieurs.
- ⁴ Pour le surplus, et sauf dispositions contraires au présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens des articles 3A, alinéa 6 et 4, alinéa 2 LGZD, les dispositions du règlement-type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables.

Article 2: Mesures de l'utilisation du sol

- ¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.0, représentant un maximum de 8'394 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de:
 - 7'989 m² de SBP logement ;
 - 406 m² de SBP activités.
- ² L'indice de densité (ID) est de 1,08.

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

Répartition des droits à bâtir			Localisation des droits à bâtir				
Parcelle N°	Surface cadastrée	SBP future	Bât. N° A1	Bât. N° A2	Bât. N° B1	Bât. N° B2	Bât. N° B3
10511	2004	2004	1446	558			
10111	166	166				166	
10895	872	872				872	
10896	5352	5352		1453	1600		2299
TOTAL	8394	8394	1446	2011	1600	1038	2299

Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

Espaces extérieurs

Article 4: Mise en œuvre des aménagements extérieurs

- ¹ Les aménagements paysagers représentés sur le plan sont dessinés à titre indicatif et doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager (PAP) qui doit être joint au dépôt de la première demande en autorisation de construire et être soumis pour préavis à la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN), à l'office de l'urbanisme ainsi qu'au Conseil administratif de la commune.
- ² Le PAP doit être conforme aux éléments impératifs fixés dans la charte des aménagements extérieurs
- ³ La végétation à sauvegarder le long de la route de la Gare-de-Satigny doit faire l'objet de mesures de protection de la végétation qui doivent se conformer aux directives du service du paysage et des forêts (SPF) et être soumises pour validation à ce dernier.
- ⁴ Les aménagements et plantations prévues dans les espaces majoritairement végétalisés ne doivent pas entraver les accès aux immeubles et les accès piétons.
- ⁵ Les plantations et les haies doivent comporter une majorité d'espèces indigènes.
- ⁶ Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.
- ⁷ Les cheminements piétonniers et les places de stationnement extérieures doivent être réalisés avec un matériau perméable.
- ⁸ La localisation des arbres à planter en pleine terre au centre de l'îlot peut être adaptée dans le cadre de l'établissement du plan paysager d'ensemble qui doit être joint au dépôt de la première demande d'autorisation de construire.
- ⁹ Le traitement de la limite avec la zone agricole doit être intégré dans le plan paysager d'ensemble. Il doit être validé par la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN), par le service des monuments et site (SMS) ainsi que par le service de l'environnement de la commune.
- ¹⁰ L'espace majoritairement minéral le long de la route de la Gare-de-Satigny doit être un espace en lien avec la route et doit être en conformité avec le réaménagement de la zone 30km/h.
- ¹¹ Les secteurs de plantage constituent des espaces collectifs privés destinés aux habitants
- ¹² Les plantages et les aménagements extérieurs sont à la charge des constructeurs.

Bâti

Article 5: Affectations des aires d'implantation

- ¹ Une première aire d'implantation comprend le bâtiment A1 destiné à du logement pour une SBP de 1'446 m².
- ² Une deuxième aire d'implantation comprend le bâtiment A2 destiné à du logement pour 2'011 m².
- ³ Une troisième aire d'implantation comprend le bâtiment B1 destiné à des activités au rez-de-chaussée pour une SBP de 406 m² et à du logement dans les étages pour une SBP de 1'194 m².
- ⁴ Une quatrième aire d'implantation comprend le bâtiment B2 destiné à du logement pour une SBP de 1'038 m².
- ⁵ Une cinquième aire d'implantation comprend le bâtiment B3 destiné à du logement pour une SBP de 2'299 m².
- ⁶ Les aires d'implantation comprennent l'ensemble des constructions, y compris les saillies qui ne peuvent être autorisées à l'extérieur de ces aires.
- ⁷ Les espaces extérieurs privatifs des rez-de-chaussée, tels les terrasses et/ou loggias, doivent être compris dans la volumétrie du bâti et/ou des balcons.

Article 6: Hauteur maximum

- ¹ La hauteur maximum des bâtiments est de 10 mètres, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, sans les attiques, depuis le terrain naturel (TN).
- ² Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.
- ³ Les appartements au rez-de-chaussée donnant sur les espaces publics ainsi que sur les chemins d'accès aux immeubles doivent être surélevés d'au moins 1 mètre par rapport au niveau extérieur.

Article 7: Règles de distance

En front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1m ($H \leq 1/2 D+1$) conformément à l'article 32, alinéa 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L5 05;LCI).

Article 8: Toitures

Les toitures doivent être végétalisées ou valorisées pour des usages domestiques. Dans les deux cas, elles doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Article 9 : Bande d'implantation

- ¹ Les façades des bâtiments doivent se situer dans les bandes d'implantation prévues à cet effet.

- ² A l'intérieur des bandes d'implantation, une variation de l'alignement des façades est admise.

Article 10: Accès aux immeubles

- ¹ La localisation des accès aux immeubles A2, B2 et B3 peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² En ce qui concerne les bâtiments A1 et B1, les accès doivent se situer le long de la route de la Gare-de-Satigny.

Accès et stationnement

Article 11: Places de stationnement

a) Nombre de places de stationnement voitures

- ¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 121. Il se décompose comme suit:
- 104 places pour les habitants des logements ;
 - 10 places pour les visiteurs des logements ;
 - 6 places pour les employés des activités ;
 - 1 place pour les clients des activités.

b) Localisation des places de stationnement voitures

- ² Les places de stationnement voitures des habitants et des employés doivent se situer dans le parking souterrain.
- ³ Les places de stationnement voitures des visiteurs des logements et des clients des activités doivent se situer en surface.
- ⁴ Les places de stationnement voitures doivent être aménagées simultanément à toute nouvelle construction.

c) Nombre de places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

- ⁵ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 18. Il se décompose comme suit:
- 17 places pour les habitants des logements ;
 - 1 place pour les employés des activités.

d) Localisation des places de stationnement 2RM

- ⁶ Un minimum de 10 places de stationnement 2RM doit se situer en souterrain. Le reste des places doit se situer en surface.
- ⁷ Les places de stationnement 2RM doivent être aménagées simultanément à toute nouvelle construction.

e) Nombre de places de stationnement vélos

⁸ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 122. Il se décompose comme suit :

- 116 places pour les habitants des logements ;
- 6 places pour les employés des activités.

f) Localisation des places de stationnement vélos

⁹ Un minimum de 62 places de stationnement vélos doit se situer dans des locaux fermés dans les immeubles. Le reste des places doit se situer à l'extérieur dans des emplacements équipés contre le vol.

¹⁰ Les places de stationnement vélos doivent être aménagées simultanément à toute nouvelle construction.

¹¹ Les places de stationnement vélos doivent être réalisées à proximité des entrées des immeubles.

Article 12: Aire d'implantation et accès au garage souterrain

¹ L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (garages, vélos, caves, locaux techniques notamment).

² La rampe d'accès au garage souterrain doit se situer perpendiculairement au chemin de Pré-Gentil.

³ En cas de réalisation du projet par étape, une rampe provisoire pour l'accès au garage souterrain peut être admise hors du secteur d'accès au garage souterrain prévu par le PLQ. Cette rampe provisoire doit être démolie au plus tard à la réalisation de la rampe définitive dans le secteur d'accès au garage souterrain prévue par le PLQ. Les frais de sa construction et de sa démolition sont à la charge des constructeurs de la première étape.

Article 13: Accès des véhicules d'intervention

¹ Les accès des véhicules d'intervention doivent se conformer à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F 4 05.01; RPSSP).

² Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers. Les voies d'accès des véhicules d'intervention doivent être construites en matériau pouvant supporter une charge de 25 tonnes.

³ Aucun élément, comme par exemple les aires d'implantation de stationnement vélos, ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

Environnement

Article 14: Degré de sensibilité au bruit

- ¹ Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), il est attribué le degré de sensibilité (DS) II aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.
- ² Des mesures de protection contre le bruit doivent être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan (façades situées le long de la route de la Gare-de-Satigny), afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.

Article 15: Déchets et substances dangereuses

- ¹ Le canton de Genève a pour objectif de promouvoir l'utilisation des matériaux recyclés dans la construction (projet Ecomat^{GE} (PGD14). Le requérant doit intégrer cet objectif dans le projet.
- ² Un plan de gestion des déchets d'exploitation doit être établi et présenté lors des demandes en autorisation de construire.
- ³ Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'ordonnance fédérale sur le traitement des déchets, du 10 décembre 1990 (RS 814.600 ; OTD). Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments doivent être valorisés dans le périmètre du projet.
- ⁴ Conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 20 octobre 1997 (RSG K 1 70; LaLPE), une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses, à savoir l'amiante (pour les bâtiments construits avant 1991) et les PCB (pour les bâtiments construits entre 1955 et 1975), doit être jointe aux demandes en autorisation de construire.

Article 16: Concept énergétique territorial

- ¹ Le concept énergétique territorial (CET) N° 2015-02 validé le 23 février 2015 par l'office cantonal de l'énergie (OCEN), oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Il doit faire l'objet de mises à jour régulières prenant en compte l'évolution des projets ainsi que les orientations énergétiques choisies.
- ² Des réservations suffisantes doivent être prévues en toitures pour la valorisation de l'énergie solaire.
- ³ Des réservations pour les sondes géothermiques doivent être prévues sous les aires d'implantation.
- ⁴ Un emplacement pour un poste de transformation doit être réservé, d'entente avec les SIG.
- ⁵ Les mesures de raccordement et d'organisation hydraulique doivent permettre le raccordement au réseau thermique (ex: valorisation de la géothermie de moyenne profondeur).
- ⁶ Avant chaque dépôt de demande en autorisation de construire, le requérant doit

soumettre le concept énergétique mis à jour à la validation de l'OCEN.

Article 17: Gestion et évacuation des eaux

- ¹ Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ N°29'967 élaboré par le bureau Roland Cottier, ingénieur-conseil, daté du 16 septembre 2016 et faisant partie du dossier de PLQ.
- ² La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 10 l/s*ha pour un temps de retour de 10 ans.
- ³ Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Article 18: Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets doivent être aménagés au sein de l'aire d'implantation pour un point de récupération des déchets fixé à cet effet par le plan. Ces équipements doivent être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments et en concertation avec les services communaux.

Dispositions finales

Article 19: Abrogation

- ¹ Ce plan abroge et remplace le PLQ N° 28359B-535 adopté par le Conseil d'Etat le 16 mars 1992.
- ² Ce plan abroge et remplace pour partie le PLQ N° 27864-535 adopté par le Conseil d'Etat le 13 mai 1987.

