



PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30096 SATIGNY LIEU-DIT « CHAMP MAGNIN »



RÈGLEMENT – MARS 2018

Adopté par le Conseil d'Etat le 21 novembre 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	2
Article 5 : Destination des bâtiments	2
Article 6 : Hauteur maximum	3
Article 7 : Toitures	3
Article 8 : Accès aux immeubles	3
Article 9 : Règles de distances et vues droites	3
Accès et stationnement	4
Article 10 : Places de stationnement	4
Article 11 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain	4
Article 12 : Voies de communication privées	4
Article 13 : Accès des véhicules d'intervention	5
Environnement	5
Article 14 : Degré de sensibilité au bruit	5
Article 15 : Déchets, substances dangereuses, matériaux d'excavation et terreux	5
Article 16 : Gestion et évacuation des eaux	5
Article 17 : Concept énergétique	6
Article 18 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets	6
Foncier	6
Article 19 : Servitudes	6
Dispositions finales	7
Article 20 : 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° 30096-535, 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° 2017-19 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 25 août 2017, ainsi que d'une note technique valant schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, datée de mai 2017.
- ³ Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du 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 0.78, représentant un maximum de 3'170 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de:
 - 3'000 m² de SBP logement.
 - 170 m² de SBP activités.Les cages d'escalier non chauffées ne sont pas comptabilisées dans les SBP.
- ² L'indice de densité (ID) est de 0.93.

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

Répartition des droits à bâtir			Localisation des droits à bâtir (m ²)				
Parcelle N°	Surface cadastrée (m ²)	SBP future (m ²)	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E
10375	4071	3170	630	720	560	630	630
TOTAL	4071	3170	630	720	560	630	630

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 Sont considérés comme espaces extérieurs les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.
- ² Les espaces libres privés ou publics prévus, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants et la végétation à créer, sont localisés à titre indicatif.
- ³ Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble qui sera joint au dossier lors du dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire et qui doit être soumis préalablement pour validation à la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN), ainsi qu'au service de l'environnement de la commune.
- ⁴ Le plan paysager déposé doit être conforme à la "Charte des espaces libres et des aménagements extérieurs du village de Satigny" de juin 2017.
- ⁵ Les surfaces de sol naturel doivent correspondre au minimum à 30% de la surface totale du PLQ.
- ⁶ Le nombre et la localisation des arbres à planter peuvent être adaptés dans le cadre de l'établissement du plan paysager.
- ⁷ Les plantations d'arbres et les haies doivent comporter une majorité d'espèces indigènes.
- ⁸ Les sols des jardins et plantages doivent être réalisés avec des matériaux terreux non pollués.
- ⁹ Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.
- ¹⁰ Les aménagements et les plantations prévus dans les espaces majoritairement végétalisés ne doivent pas entraver les accès aux immeubles et les accès piétons.
- ¹¹ Les secteurs de plantage constituent des espaces collectifs privés destinés aux habitants.
- ¹² La réalisation des aménagements extérieurs est à la charge du constructeur.

BÂTI

Article 5 : Destination des bâtiments

- ¹ Aire d'implantation 1 : les bâtiments A et C situés au sein de l'aire d'implantation 1 sont destinés à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages, soit 630 m² de SBP pour le bâtiment A et 560 m² de SBP pour le bâtiment C.
- ² Aire d'implantation 1 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à des activités au rez-de-chaussée inférieur pour 170 m² de SBP et à du logement au rez-de-chaussée supérieur et aux étages pour 550 m² de SBP.
- ³ Aire d'implantation 2 : les bâtiments D et E situés au sein de l'aire d'implantation 2 sont destinés à du logement au rez-de-chaussée et dans les étages, soit 630 m² de SBP pour le bâtiment D et 630 m² de SBP pour le bâtiment E.

Article 6 : Hauteur maximum

- ¹ La hauteur maximum des bâtiments situés dans les aires d'implantation 1 et 2 est de 10 mètres, mesurée au niveau de la corniche depuis le terrain naturel (TN), et doit respecter le croquis N°III du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (RSG L 5 05.01;RCI).
- ² Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.
- ³ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

Article 7 : Toitures

- ¹ Les toitures doivent être à deux pans et leurs orientations doivent être diversifiées.
- ² Les fenêtres en toiture doivent être intégrées dans la pente du toit.
- ³ Les toitures doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Article 8 : Accès aux immeubles

- ¹ La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire.
- ² Dans l'aire d'implantation 1, les cages d'escalier doivent être implantées entre les bâtiments A – B et B – C de manière à donner accès aux appartements des deux immeubles. Dans l'aire d'implantation 2, la cage d'escalier doit être implantée entre les bâtiments D – E de manière à donner accès aux appartements des deux immeubles.
- ³ Les cages d'escalier situées entre les bâtiments doivent être ouvertes. Les barrières rambardes et brise-vue doivent être traitées de manière à préserver le maximum de transparence.
- ⁴ Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

Article 9 : Règles de distances et vues droites

- ¹ Les règles de distances vis-à-vis des parcelles voisines doivent être respectées et correspondre à la règle suivante : $D \geq (H-1m)$, indiquée à l'article 32, alinéas 2 et 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI).
- ² La distance entre le bâtiment A et C doit être supérieure ou égale à 8 m, aucun jour ne doit se faire face pour les logements.
- ³ La distance entre les bâtiments C – D doit être supérieure ou égale à 12 m.
- ⁴ La distance des vues droites doit être mesurée, pour chaque baie, perpendiculaire à la façade et sur une longueur de 4 m au moins.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 10 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 47. Il se décompose comme suit:

- a) 39 places pour les habitants des logements ;
- b) 4 places pour les visiteurs des logements ;
- c) 3 places pour les employés des activités ;
- d) 1 place pour les clients des activités.

Localisation des places de stationnement voitures

² L'ensemble des places de stationnement voitures doit se situer en souterrain.

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

³ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 7. Il se décompose comme suit:

- a) 6 places pour les logements ;
- b) 1 place pour les activités.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁴ Les places de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain.

Nombre de places de stationnement vélos

⁵ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 46. Il se décompose comme suit:

- a) 45 places pour les logements ;
- b) 1 place pour les activités.

Localisation des places de stationnement vélos

⁶ Au minimum 23 des places de stationnement vélos doivent être situées dans des locaux fermés dans les immeubles ou dans des locaux fermés dans les sous-sols. Les places restantes doivent être situées à l'extérieur dans des emplacements équipés contre le vol.

Article 11 : Aire d'implantation et accès au garage souterrain

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

Article 12 : Voies de communication privées

Constituent des voies de communication privées au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre a, LGZD, les emprises de terrain ne relevant pas du domaine public cantonal ou communal existant ou à créer au moyen des cessions prévues par le plan.

Article 13 : Accès des véhicules d'intervention

- ¹ Les accès des véhicules d'intervention et de secours doivent être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, de l'organisation et de l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F4 05.01; RPSSP).
- ² Aucun élément 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), le degré de sensibilité II (DS II) est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ.
- ² En respect des exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB, des mesures typologiques ou constructives de protection contre le bruit doivent être mises en place sur les façades des futurs locaux à usage sensible au bruit situées le long de la route du Mandement et sur celles des implantations C et D le long de la route de la Gare-de-Satigny, en raison du dépassement des valeurs OPB constatées dans le périmètre du plan.

Article 15 : Déchets, substances dangereuses, matériaux d'excavation et terreux

- 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 la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED).
- ⁴ Les matériaux d'excavation doivent être valorisés au mieux dans le périmètre du projet.
- ⁵ Le projet de réalisation des constructions doit minimiser le volume de matériaux d'excavation.
- ⁶ Les surfaces des espaces verts doivent être constitués de sols naturels à deux couches (horizon A et B, cf. www.respectons-notre-sol.ch), à l'exception des surfaces sur dalles et des aménagements particuliers pour lesquels un sol à deux couches n'est pas possible techniquement.

Article 16 : Gestion et évacuation des eaux

- ¹ Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes de la note technique « PLQ Champ-Magnin : Gestion et évacuation des eaux », élaborée par la Direction générale de l'eau, éditée en mai 2017 et annexée au dossier du PLQ.
- ² Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté en système séparatif et raccordé de la manière suivante :
 - Eaux pluviales : directement au système public d'assainissement existant de la route

de la Gare-de-Satigny par l'intermédiaire des canalisations et ouvrages de gestion des eaux privées.

- Eaux usées : directement au système public d'assainissement existant de la route de la Gare-de-Satigny par l'intermédiaire de canalisations privées raccordées aux équipements publics de la route de la Gare-de-Satigny.

³ Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. Le débit des eaux pluviales ne doit pas excéder un débit de 10 l/s/ha (temps de retour de dimensionnement de 10 ans).

⁴ Ces mesures doivent être réalisées de préférence à ciel ouvert.

⁵ Préalablement au dépôt de la ou des requêtes en autorisations de construire dans le périmètre, le requérant, respectivement son mandataire, doit prendre contact avec la Direction générale de l'eau pour valider le mode de gestion et d'évacuation des eaux.

Article 17 : Concept énergétique

¹ Le concept énergétique territorial (CET) N° 2017-19 validé le 25 août 2017 par l'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 toiture pour la valorisation de l'énergie solaire.

³ Des réservations pour les sondes géothermiques verticales doivent être prévues et correspondre à minima aux aires d'implantation.

⁴ Les mesures conservatoires nécessaires au niveau de l'organisation hydraulique doivent être prises pour permettre le raccordement ultérieur à un réseau thermique.

⁵ Pour chaque projet, le requérant est tenu de faire le point avec l'OCEN, le plus tôt possible mais au plus tard avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire.

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.

FONCIER

Article 19 : Servitudes

¹ Les servitudes de passage public (piétons et vélos) et d'usage public indiqués en plan sont au profit de la commune et doivent faire l'objet d'une inscription au registre foncier préalablement à la délivrance de la première autorisation de construire.

² L'aménagement des servitudes est à la charge des constructeurs et l'entretien est à la charge des propriétaires.

DISPOSITIONS FINALES

Article 20 : Abrogation

Ce plan abroge et remplace pour partie le PLQ N° 27864-535 adopté par le Conseil d'Etat le 13 mai 1987.

