

REGLEMENT ADOPTE LE 28 AOUT 1991 PAR LE CONSEIL D'ETAT

ZONE DE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL DE MOUILLE-GALAND

REGLEMENT DIRECTEUR

Article 1

*Champ
d'application*

- 1 Le présent règlement directeur et le plan directeur de la zone procèdent de la loi concernant l'aménagement d'une zone de développement industriel sur le territoire des communes de Vernier, Meyrin et Satigny (extension de la zone de Mouille-Galand).
- 2 Le périmètre de la zone est fixé par le plan n° 27504-540-526-535, dressé par le département des travaux publics le 20 septembre 1983, modifié le 29 novembre 1984 et approuvé par le Grand Conseil le 19 avril 1985.
- 3 La limite de validité des plan et règlement directeurs est représentée sur la planche n° 27775 visée à l'article 2 ci-après.

Art. 2

Plan directeur

- 1 Le plan directeur de la zone est constitué de la planche n° 27715 dressée par le département des travaux publics et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après FTI).
- 2 Ce document fixe :
 - a) le réseau des dessertes routières qui pourra, le cas échéant, être complété sur décision du département des travaux publics, en fonction de l'évolution de la mise en valeur des terrains situés dans le périmètre de la zone;
 - b) la réservation d'une piste cyclable;
 - c) le réseau des canalisations des eaux usées et des eaux pluviales;
 - d) les zones de non-bâtir, hors-sol et sous-sol;
 - e) l'écran de verdure.

- 3 Mentions de ce plan directeur et du présent règlement directeur sont faites au registre foncier.

Art. 3

Mandataire

La FTI assure, en qualité de mandataire de l'Etat de Genève, la direction et la coordination de l'équipement de la zone de développement industriel de Mouille-Galand et conduit conjointement avec le département des travaux publics les négociations en vue des acquisitions de terrains et des remaniements fonciers rendus nécessaires par son aménagement et son morcellement.

Art. 4

Affectation des terrains et règles applicables aux constructions

- 1 Les terrains situés dans le périmètre de la zone sont destinés à des constructions affectées à des activités industrielles, artisanales, de distribution en gros et entreposage de matériels ou marchandises sous abri ou en locaux fermés. Ils sont régis, sous réserve des règles spécifiques contenues dans le présent règlement, par les dispositions applicables aux zones industrielles et artisanales (art. 19 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et art. 80 et 81 de la loi sur les constructions et les installations diverses), ainsi que par les dispositions de la loi générale sur les zones de développement industriel, du 13 décembre 1984.
- 2 Lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département des travaux publics peut, après enquête publique, admettre l'entreposage de matériels à ciel ouvert.
- 3 L'occupation des bâtiments au sol ne peut excéder les 2/3 de la surface initiale des parcelles avant cession des emprises visées à l'article 6, alinéa 4.
- 4 Des bureaux ne peuvent être aménagés que s'ils sont nécessaires à l'exercice de l'activité des entreprises installées dans la zone; ils doivent être insonorisés (zone NNI B).

- 5 Des logements ne peuvent être admis que s'ils sont indispensables pour assurer l'entretien, la garde ou la surveillance des installations industrielles; ils doivent être insonorisés (zone NNI B).
- 6 En fonction des besoins des utilisateurs de la zone, l'implantation de certaines activités de services (restaurants, guichets bancaires, offices postaux, etc.) peut être autorisée à titre exceptionnel.
- 7 Le remembrement foncier préalable peut être exigé s'il est nécessaire en vue d'assurer, conformément aux dispositions du plan et du règlement directeurs, le développement rationnel de la zone.
- 8 L'application des normes de la zone industrielle aux terrains à mettre en valeur peut être subordonnée à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier.

Art. 5

- Services publics*
- 1 Le plan directeur situe la position prévue des canalisations principales d'eaux usées et pluviales. Les stations de pompage éventuellement nécessaires doivent être installées par les entreprises intéressées, à leurs frais.
 - 2 Le plan n° 27777, annexé au plan directeur, présente, à titre d'information, la configuration des bassins versants dans la zone à proximité de celle-ci.
 - 3 L'alimentation de chaque parcelle dépend des besoins des utilisateurs et des possibilités des Services industriels de Genève et de l'entreprise des PTT. Chaque cas doit faire l'objet d'une demande de raccordement, en bonne et due forme, auprès des services concernés.

4

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

5

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

Art. 6

*Accès à la zone,
dessertes et
autres voies*

1

Les accès aux parcelles auxquelles les normes de la zone de développement industriel sont appliquées doivent s'effectuer par les dessertes routières internes ou par le chemin de Delay.

2

Ces accès doivent se substituer, le cas échéant, à ceux existant avant la mise en valeur de la zone.

3

Le département des travaux publics peut déterminer, exceptionnellement, d'autres accès ou d'autres dessertes, sur préavis de la commune concernée et du département de justice et police. A cet effet, le département peut requérir la constitution, au profit de l'Etat de Genève, des servitudes de passage nécessaires.

4

L'application des normes de la zone industrielle aux parcelles comprises dans le périmètre de la zone est subordonnée à la cession des emprises nécessaires à la réalisation des dessertes et autres voies ou à la constitution de servitudes de passage sur des voies privées. Les constructions en sous-sol sous ces dernières, ainsi que dans les zones de non-bâtir en sous-sol prévues à l'article 5, alinéa 4, sont interdites afin de garantir la mise en place des équipements réalisés par les services publics. L'article 8 de la loi générale sur les zones de développement industriel, du 13 décembre 1984, est pour le surplus réservé.

- 5
Le département peut également, en fonction des besoins des utilisateurs de la zone, fixer des cheminements particuliers pour piétons et des pistes spéciales pour véhicules à deux roues. Au besoin, l'Etat peut requérir la constitution des servitudes de passage nécessaires.

Art. 7

- Stationnement* 1
Des places de stationnement en nombre suffisant pour les utilisateurs permanents et occasionnels (visiteurs) des entreprises doivent être prévues sur les parcelles à leur disposition, soit sur leurs parties non constructibles, soit en sous-sol.
- 2
Le département des travaux publics, sur préavis de la commune et du département de justice et police, peut fixer le nombre des places de stationnement à aménager, en fonction de l'importance et de la nature des entreprises.

Art. 8

- Plantations et écran de verdure* 1
Le plan directeur détermine l'implantation d'un écran de verdure à front de la route cantonale de Satigny et de la route du Nant-d'Avril, du chemin de Delay à la desserte routière 16.
- 2
Ses coûts d'implantation et d'entretien sont assumés par l'Etat de Genève.
- 3
Les services compétents de l'Etat de Genève ou des communes concernées peuvent accéder en tout temps aux surfaces qui lui sont réservées, aux fins de son implantation ou de son entretien.
- 4
Les parties non bâties, non vouées à l'activité des entreprises ou à la circulation et au stationnement de véhicules, des parcelles auxquelles les normes de la zone de développement industriel sont appliquées doivent être arborisées ou dotées d'autres plantations, aux frais des entreprises.
- 5
Les requêtes en autorisation de construire doivent prendre dûment en compte les exigences précitées, en particulier prévoir des accès à l'écran de verdure et comporter des projets d'arborisation et de plantations.

Art. 9

*Sécurité
aérienne et
zones de bruit
de l'aéroport*

- 1 Il est rappelé que les plans des zones de sécurité (n° 4011) et des zones de bruit de l'Aéroport de Genève-Cointrin (n° 27281 A), découlant de la loi fédérale sur la navigation aérienne, sont applicables aux constructions à édifier dans la zone.
- 2 Ces plans peuvent être consultés au département des travaux publics ou à la FTI.

Art. 10

*Degrés de
sensibilité*

- En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité :
- III aux terrains situés dans le sous-périmètre A-B-C défini par le plan directeur;
 - IV aux autres terrains situés dans le périmètre de la zone.

Art. 11

*Taxe
d'équipement*

- 1 Une taxe d'équipement est perçue auprès de tous les propriétaires ou superficiaires de parcelles auxquelles les normes de la zone de développement sont applicables.
- 2 Elle est fixée, à l'origine (1990), à Fr. 60,-- par m2 de terrain.
- 3 Elle est calculée de manière à couvrir les frais de construction des dessertes routières internes ainsi que l'adaptation du chemin de Delay, des réseaux d'assainissement, le coût, des aménagements de l'écran de verdure et de l'arborisation protectrice des parcelles bâties de villas, conformément à l'article 12, alinéa 3, lettre b) ci-après, ainsi que des frais d'études afférents à ces différentes réalisations.
- 4 Son paiement exonère les propriétaires ou superficiaires de parcelles du paiement de la contribution d'écoulement prévue par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, à l'exclusion de toute autre.

5
Le montant de la taxe d'équipement peut être révisé en tout temps par l'Etat de Genève, en fonction de l'évolution du coût des travaux qu'elle couvre et/ou des frais financiers attachés aux dépenses avancées pour ces travaux.

6
La taxe est due lors de la délivrance d'une autorisation de construire, même si l'équipement n'est pas terminé. Cas échéant, le montant de la taxe due est réduit du montant de la taxe acquittée avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

7
Tout ou partie de la taxe peut être perçu auprès de propriétaires ou superficiaires de parcelles situées en dehors du périmètre de la zone mais recourant aux équipements de celle-ci.

Art. 12

*Parcelles bâties
de villa(s)*

A. Affectation

1
L'affectation des terrains définie à l'article 4 concerne toutes les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la zone, y compris les parcelles bâties de villa(s).

2
Dans le sous-périmètre A-B-C désigné par le plan directeur, l'application des normes de la zone industrielle est subordonnée à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier.

B. Mesures de protection

3

Tant que les normes de la zone industrielle ne leur ont pas été appliquées, les parcelles bâties de villa(s) bénéficient de deux mesures de protection dans le cas d'application desdites normes à une (ou à des) parcelle(s) mitoyenne(s).

- a) La limite de toute construction, avec ou sans jours, édifiée sur un (ou des) parcelle(s) mitoyenne(s) est fixée, au minimum, à 9 mètres de la limite de parcelle. Aucun dépôt, de matériels ou marchandises n'est autorisé à l'intérieur de ces limites. Conformément à l'article 7, le stationnement de véhicules est cependant autorisé dans ces limites.
- b) Les propriétaires des parcelles bâties de villa(s) peuvent requérir de l'Etat de Genève l'arborisation, aux frais de ce dernier, de la partie de la parcelle située en mitoyenneté avec la leur et cela sur une profondeur de 3 mètres, pour autant qu'il donnent leur accord et renoncent à se prévaloir de l'article 64 de la loi genevoise d'application du code civil et du code des obligations, du 9 mai 1981. La densité de l'arborisation et le choix des essences sont fixés d'entente entre les propriétaires et le département de l'intérieur, de l'agriculture et des affaires régionales. Les frais d'entretien de l'arborisation convenue sont à la charge des propriétaires des parcelles sur lesquelles elle est située.

Art. 13

Programme de réalisation

L'équipement de la zone comporte trois catégories de travaux, à réaliser progressivement ou simultanément, en fonction des disponibilités des terrains à valoriser et des besoins des entreprises :

- a) création du réseau principal des canalisations des eaux usées et eaux pluviales, du carrefour de la route cantonale de Satigny (RC 91) et de la desserte routière 14 au voisinage du carrefour entre la route du Nant-d'Avril et la desserte routière 16;
- b) construction des dessertes routières;
- c) adaptation à ses nouvelles caractéristiques de l'actuel chemin de Delay, de sa jonction avec la desserte routière 16 à la route cantonale de Satigny (RC 91).

Art. 14

Autres conditions

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

Art. 15

Publicité

1

La publicité est interdite à l'intérieur de la zone à l'exclusion des emplacements spécialement prévus à cet effet par l'Etat ou la commune du lieu de situation.

2

Les bâtiments d'une entreprise ne doivent pas être signalés par plus d'une enseigne aux dimensions raisonnables. Les panneaux de signalisation d'une entreprise doivent correspondre au modèle officiel.

Art. 16

Dérogation

Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé, le département des travaux publics peut déroger, après consultation de la commune et de la commission d'urbanisme, aux dispositions des plan et règlement directeurs.