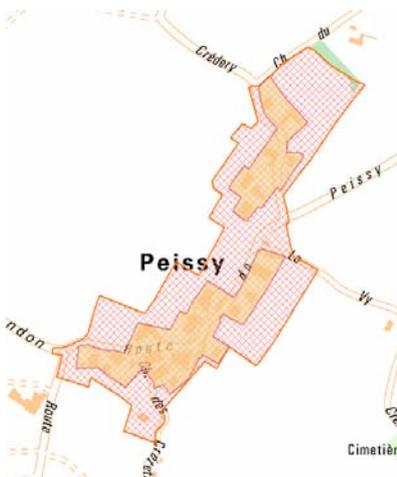


## 4. HAMEAUX ET LIEUX-DITS

### 4.1 Peissy



Modèle numérique de terrain (source : sitg)



Zone 4BP en orange et plan de site en rose

Le village-rue de Peissy occupe une situation dominante à la limite supérieure du vignoble, lui conférant des silhouettes de grande valeur, renforcées par une topographie locale riche en ruptures. La composition du site en arc de cercle, sa compacité, ses caractéristiques spatiales accentuées par les murets et murs de soutènement, la qualité des constructions et des aménagements extérieurs en font un ensemble bâti tout à fait remarquable. La présence de chemins historiques, de fontaines, de vergers et d'une riche arborisation débordant des jardins privés contribue au charme du site.

Les valeurs patrimoniales sont nombreuses :

- > Site ISOS d'importance nationale.
- > La Vy-Creuse : chemin IVS<sup>4</sup> d'importance nationale avec substance.
- > La route de Peissy : chemin IVS d'importance régionale avec substance.
- > Plusieurs jardins historiques (7) relevés par l'ICOMOS<sup>5</sup> : jardins de ferme, jardins paysagers ou géométriques accompagnant les maisons de maître. La plupart ont conservé leur substance historique.
- > La majeure partie des constructions possède des valeurs 2, 3 et 4+ au recensement architectural.
- > Des objets classés : clocher et cloche, fontaine couverte, façade de ferme (voir chapitre 6.2).

Le hameau abrite une soixantaine de bâtiments accueillant environ **175 habitants**. Le nombre d'emplois des secteurs II et III est resté stable ces 10 dernières années avec environ 16 à 18 emplois. Par contre, dans le secteur primaire, le nombre d'emplois est passé de 79 en 1996 à 43 en 2005. Le nombre d'établissements est toutefois resté stable (9).

Avec Peney, c'est le seul hameau de la commune classé en zone à bâtir. Deux entités bâties distinctes ont été classées en zone 4BP en 2002. Un plan de site (29'108B-535, adopté par le Conseil d'Etat le 20.08.02) recouvre l'ensemble des deux périmètres. Celui-ci détermine les bâtiments qui doivent être maintenus et les aires dans lesquelles de nouvelles constructions peuvent être érigées. Celles-ci sont toutefois très limitées.

La commune entreprend actuellement des travaux d'aménagement de l'espace public.

**L'ensemble du site bénéficie de mesures de protection et d'aménagement adéquates et aucune nouvelle mesure d'aménagement n'est préconisée.**

<sup>4</sup> IVS : Inventaire fédéral des voies historiques de Suisse

<sup>5</sup> ICOMOS : International Council on monuments and Sites

Commune de Satigny  
Plan directeur communal  
Hameau de Peissy  
*Image directrice*



urbaplan

Décembre 2008

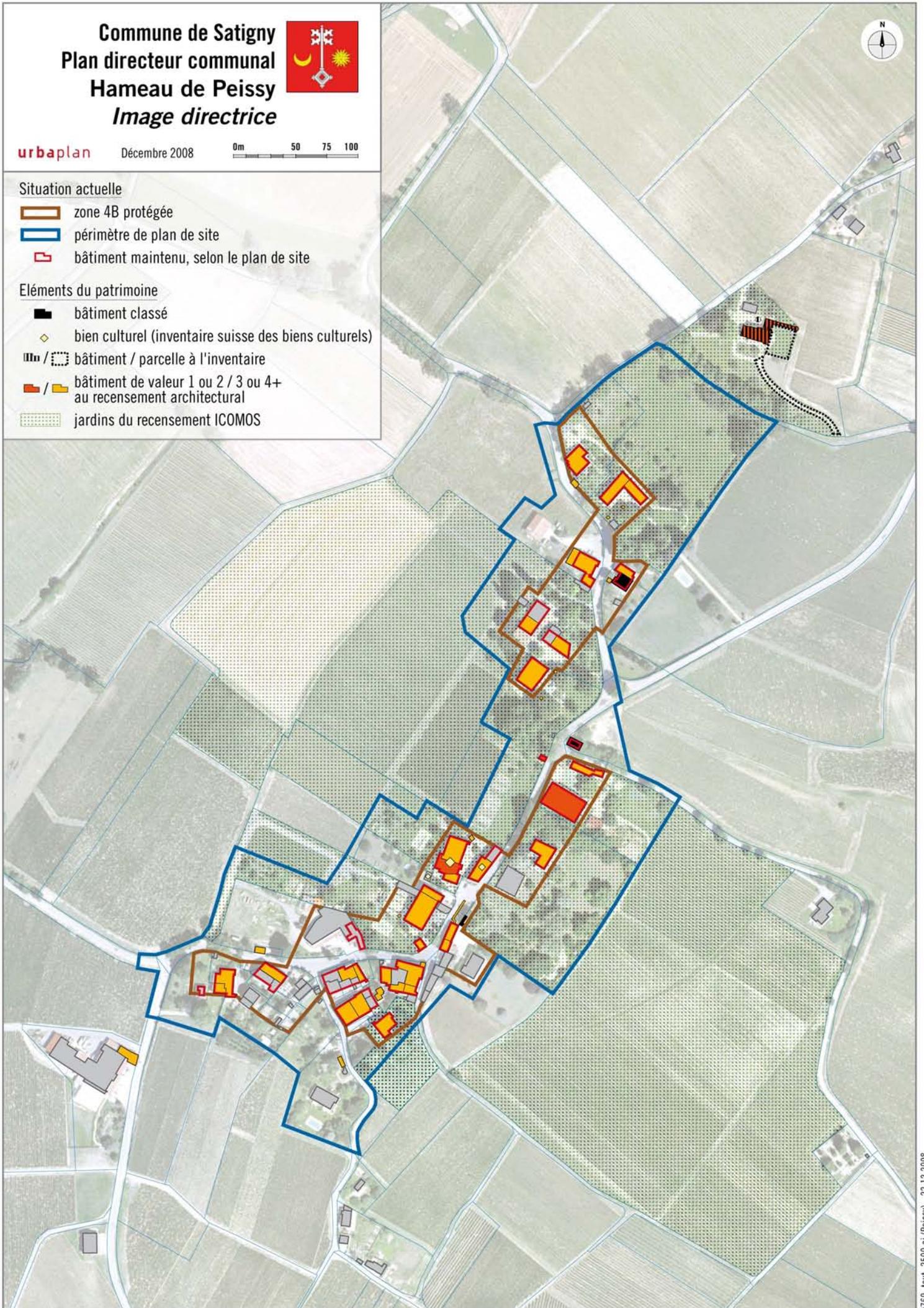
0m 50 75 100

Situation actuelle

-  zone 4B protégée
-  périmètre de plan de site
-  bâtiment maintenu, selon le plan de site

Eléments du patrimoine

-  bâtiment classé
-  bien culturel (inventaire suisse des biens culturels)
-  bâtiment / parcelle à l'inventaire
-  bâtiment de valeur 1 ou 2 / 3 ou 4+ au recensement architectural
-  jardins du recensement ICOMOS



## 4.2 Peney

### a) Situation



Modèle numérique de terrain (source : sitg)

Peney constitue un ancien site fortifié du fait de sa situation prépondérante, protégé sur deux côtés par le Rhône et le bras formé par le Nant d'Avril qu'il surplombe.

Sur la carte Siegfried (1896), de même que sur l'atlas Mayer (1830), le site présente déjà sa structure actuelle, ainsi que son emprise. Cette structure est caractérisée par une grande dispersion des différentes composantes du site, résultant à la fois des circonstances historiques et des données naturelles, justifiant elles-mêmes à l'origine, le choix de l'implantation.



Peney-Dessus (source : maps.live.com)

Hameau aujourd'hui très modeste, présentant des qualités historiques certaines, puisqu'il formait autrefois le siège de la seigneurie du Mandement, il disposait de deux châteaux, aujourd'hui rasés, implantés de part et d'autre de Peney-Dessus. Le site présente encore des qualités historico-architecturales évidentes, encore lisibles dans la structure du groupement d'origine médiévale.



Peney-Dessous (source : maps.live.com)

Peney-Dessous occupe une situation de part et d'autre d'un bras du Rhône formé par le Nant d'Avril, complété par quelques constructions de petite taille plus récentes longeant les routes d'accès depuis Genève.

Les valeurs patrimoniales sont nombreuses :

- > Site ISOS d'importance nationale.
- > Les ruines du château de Peney ainsi que la chapelle sont classés (voir chapitre 6.2).
- > La route de Peney-Dessus est relevée dans l'IVS comme un chemin d'importance nationale, avec substance, dans sa partie située à l'intérieur du hameau.
- > Le chemin de Châteauvieux est relevé dans l'IVS comme chemin d'importance régionale, avec beaucoup de substance (tronçon à l'Est de la chapelle).
- > Nombreuses constructions ayant une valeur de 2, 3 et 4+ au recensement architectural.
- > L'inventaire ICOMOS recense deux jardins aux valeurs patrimoniales, dont le parvis de la chapelle.
- > Le plan de protection des rives du Rhône borde le site.

Le hameau abrite environ 70 bâtiments accueillant près de **280 habitants**. Le nombre d'emplois des secteurs II et III est resté stable ces 10 dernières an-

nées avec environ 12 à 14 emplois. Par contre, dans le secteur primaire, le nombre d'emplois a été très fluctuant, passant de 34 en 1996 à 14 en 2000, puis remontant à 30 en 2005. Le nombre d'établissements agricoles est toutefois resté stable (3).

Du point de vue des zones, Peney présente une situation particulière :

- > Peney-Dessous : seule la partie à l'est du Nant d'Avril est classée en zone 4BP. Les limites géométriques de la zone ne correspondent ni au parcellaire, ni aux limites naturelles, ni à l'occupation effective des terrains. Les constructions situées de part et d'autre de la route de Peney ainsi que toute la partie à l'ouest du Nant d'Avril sont en zone agricole. Plusieurs de ces terrains sont occupés par des dépôts de matériaux et de machines.
- > Peney-Dessus : le hameau est classé en zone 4BP. Les limites géométriques de la zone ne correspondent ni au parcellaire, ni aux limites naturelles.

Le village de Peney-Dessous subit d'importantes nuisances en raison de la proximité avec la zone industrielle du Bois-de-Bay : bruit, poussières, impacts visuels de grands bâtiments proches des habitations, etc.

Compte tenu du trafic poids lourd important à Peney-Dessous, des mesures de modération des vitesses et de sécurisation des traversées piétonnes ont été mises en place. Celles-ci ne sont toutefois pas très efficaces, la vitesse moyenne étant de 55 km/h pour une route limitée à 50 km/h. De plus, le caractère très routier des aménagements, correspond peu aux caractéristiques spatiales du site. Des mesures complémentaires doivent donc être prises par le canton, détenteur de l'ouvrage.

L'ancienne **STEP du Nant d'Avril** sera démontée et le terrain dépollué par le propriétaire. Ce site pourrait alors recevoir un aménagement combinant nature et détente.

## b) Objectifs

Un des enjeux consiste à doter le hameau de règles d'aménagement et de protection adéquates. **L'extension de la zone 4BP à la partie ouest de Peney-Dessous et l'établissement en parallèle d'un plan de site et règlement couvrant les 3 entités bâties** constituent un dispositif approprié pour, d'une part préserver les qualités architecturales et paysagères du site et, d'autre part, mieux gérer les transformations et éventuelles nouvelles constructions. Par ailleurs, **la mise en zone de certains terrains occupés par des dépôts industriels pourrait être conditionnée à leur délocalisation dans la ZIBAY**. La négociation de cette condition permettrait alors d'assainir la situation et d'avoir un traitement paysager des silhouettes du village. La commune pourra exercer



Parc au bord du Rhône : cheminements piétonniers, mobilier, relation à l'eau, méritent d'être améliorés.

son droit d'initiative pour engager l'étude du plan de site et modification des limites de zone.

Afin de mieux prendre en compte les problèmes de nuisances posés par la proximité de la zone industrielle, **la Commune souhaite être consultée par la FTI sur l'implantation des entreprises** : les activités bruyantes, les bâtiments industriels très hauts, doivent être localisés le plus loin possible du village. Par ailleurs, la Commune demande qu'un cordon boisé soit planté pour mieux séparer les deux zones et ainsi contribuer à atténuer les impacts et nuisances des activités industrielles.

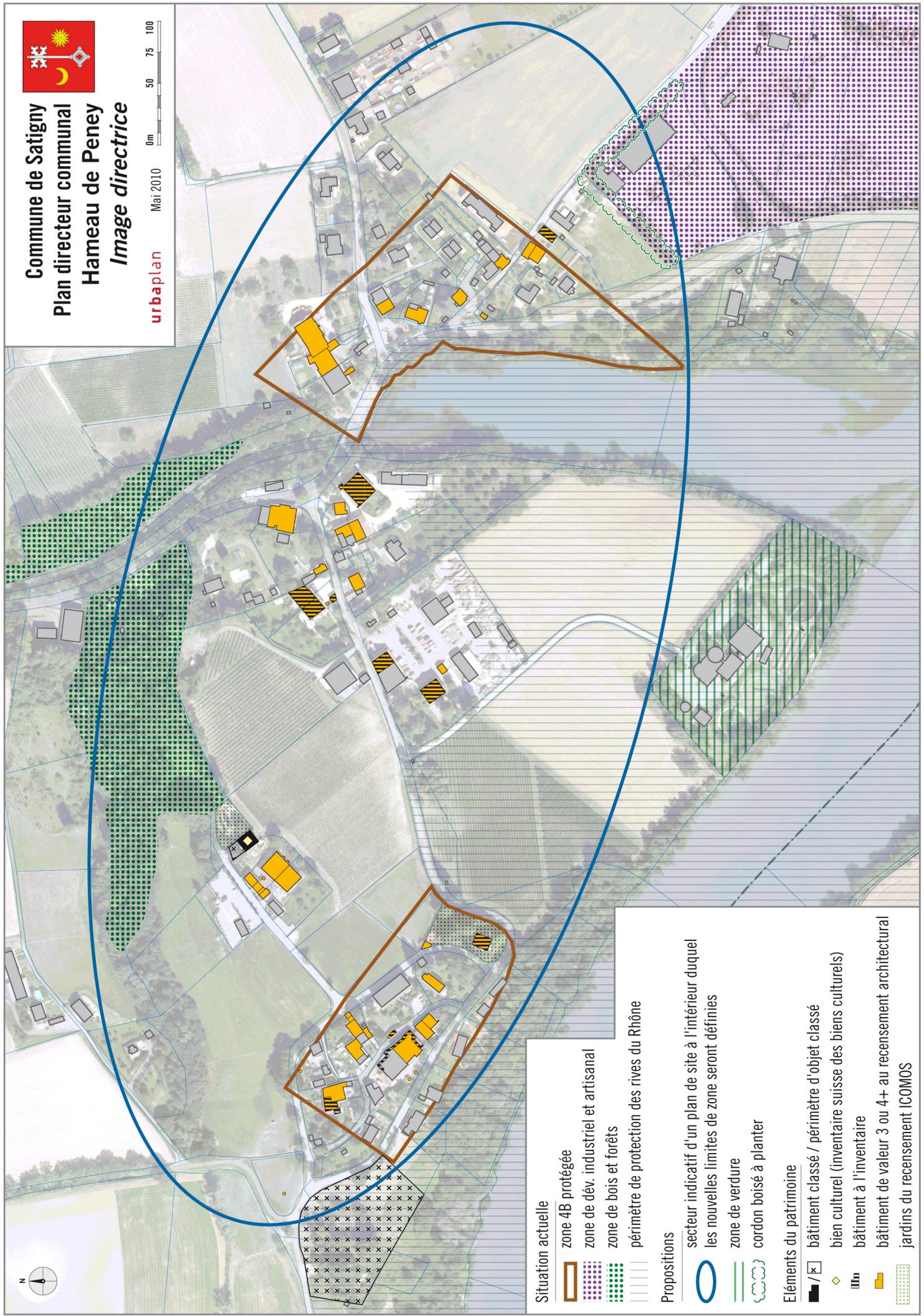
Des améliorations des **espaces publics** pourraient être mises en œuvre, notamment dans le parc au bord du Rhône (accès au ponton, notamment pour les personnes à mobilité réduite) et sur certains axes routiers (voir chap. 8.3.2).



Commune de Satigny  
Plan directeur communal  
Hameau de Peney  
Image directrice

urbaplan

Mai 2010



Situation actuelle

- zone 4B protégée
- zone de dév. industriel et artisanal
- zone de bois et forêts
- périmètre de protection des rives du Rhône

Propositions

- secteur indicatif d'un plan de site à l'intérieur duquel les nouvelles limites de zone seront définies
- zone de verdure
- cordon boisé à planter

Eléments du patrimoine

- bâtiment classé / périmètre d'objet classé
- bien culturel (inventaire suisse des biens culturels)
- bâtiment à l'inventaire
- bâtiment de valeur 3 ou 4+ au recensement architectural
- jardins du recensement ICOMOS

### 4.3 Chouilly



modèle numérique de terrain (source : sitg)



Rue centrale et venelle

Village-rue implanté sur une ligne de crête dominant les vignobles. L'espace central présente de grandes qualités par la diversité des formes bâties et des aménagements extérieurs (cours, petits jardins, murs, murets, etc.). De petites venelles offrent de belles perspectives sur le paysage lointain.

Les valeurs patrimoniales sont nombreuses :

- > Site ISOS d'importance nationale et inscrit à l'inventaire fédéral de biens culturels.
- > Le château de Chouilly et son parc sont classés (cf chap. 6.2).
- > La Rampe de Chouilly et les chemins entourant le château sont relevés dans l'IVS comme chemins d'importance locale, avec substance.
- > Nombreuses constructions portées à l'inventaire.
- > L'inventaire ICOMOS recense plusieurs jardins aux valeurs patrimoniales, dont le parc boisé du château avec ses terrasses étagées au dessus du vignoble.

Le village de Chouilly est composé d'environ 60 bâtiments accueillant près de **255 habitants**. Le nombre d'emplois des secteurs II et III reste très modeste (5). Par contre, dans le secteur primaire, le nombre d'emplois a été très fluctuant, passant de 84 en 1996 à 26 en 2000, puis remontant à 31 en 2005. Le nombre d'établissements agricoles est toutefois resté stable (8).

D'une taille comparable à celle de Peney, Chouilly est toutefois resté en zone agricole. Dans le plan directeur cantonal, Chouilly figure sur la liste des sites pouvant être classés en zone de hameau. La dimension du village militerait davantage vers une zone 4BP qu'une zone de hameau. L'important toutefois est la délimitation de la zone, qui a priori, ne devrait pas permettre de nouvelles extensions. Dans les deux cas, l'accompagnement d'une modification de zone par un plan de site semble tout à fait justifié compte tenu des qualités globales de l'entité.

***L'objectif communal est de doter le village d'un statut légal hors zone agricole en l'affectant en zone de hameaux.*** La procédure de modification de zone ne sera entreprise par la commune qu'après consultation des habitants et pour autant que cela réponde à la volonté de la majorité d'entre eux. ***L'établissement d'un plan de site et règlement sur un périmètre élargi*** doit par ailleurs assurer la préservation des qualités paysagères (silhouette, traitement des aménagements extérieurs, etc.).



**Commune de Satigny**  
**Plan directeur communal**  
**Hameau de Chouilly**  
*Image directrice*

**urbaplan**

Avril 2010



**Situation actuelle**

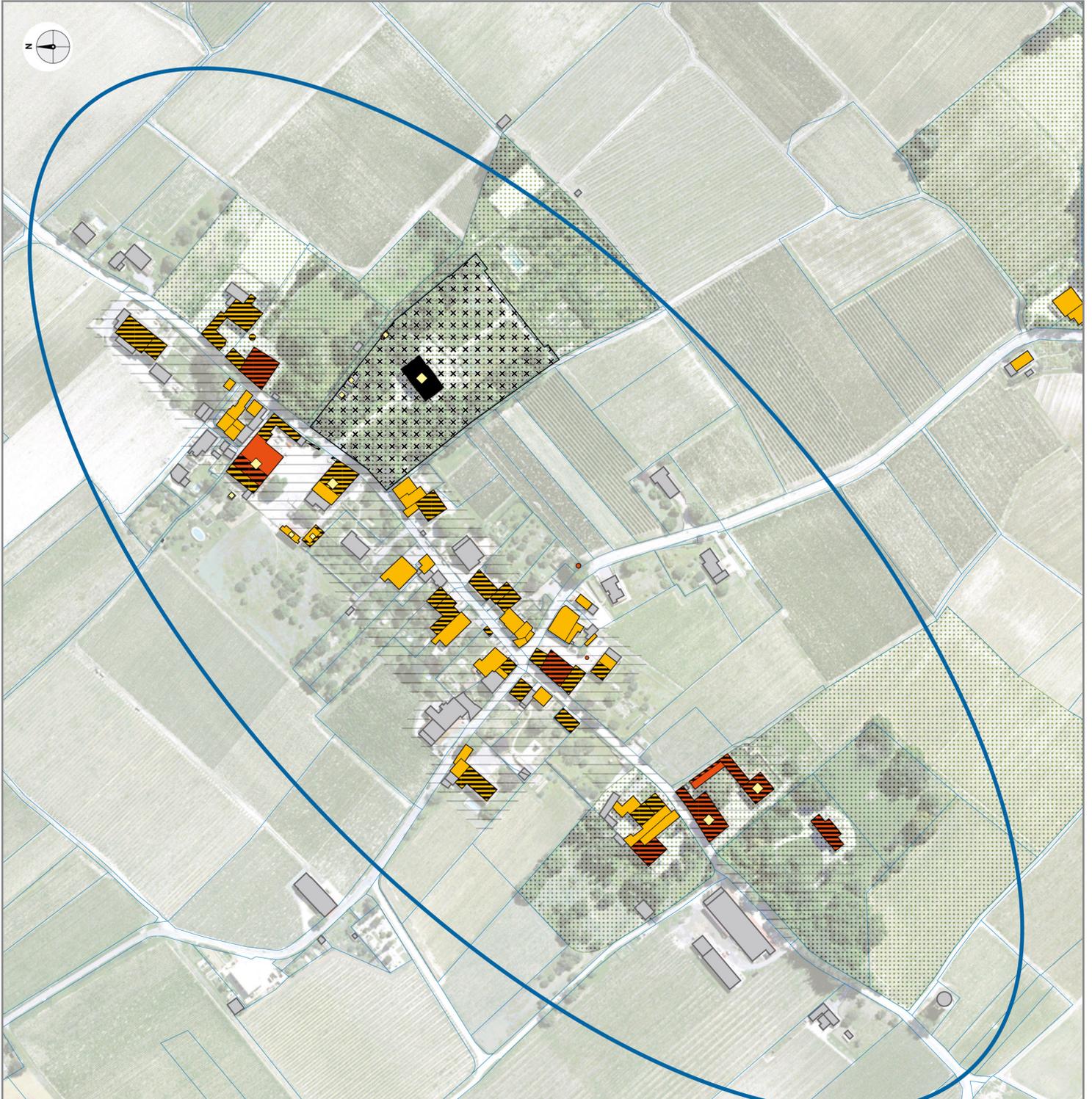
- perimètre à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et régionale à protéger

**Propositions**

- secteur indicatif d'un plan de site à l'intérieur duquel les nouvelles limites de zone seront définies

**Éléments du patrimoine**

- / □ bâtiment classé / périmètre d'objet classé
- ◇ bien culturel (inventaire suisse des biens culturels)
- ▨ bâtiment à l'inventaire
- / ■ bâtiment de valeur 1 ou 2 / 3 ou 4+ au recensement architectural
- ▨ jardins du recensement ICOMOS



## 4.4 Bourdigny



Bourdigny-Dessus : modèle numérique de terrain  
(source : sitg)



Bourdigny-Dessus (source : maps.live.com)



Bourdigny-Dessus : modèle numérique de terrain  
(source : sitg)



Bourdigny-Dessus (source : maps.live.com)

Bourdigny est caractérisé par une structure composée de deux groupements nettement distincts : Bourdigny-Dessus, essentiellement composé de maisons de campagne et de leurs dépendances, cernées de parcs richement boisés et Bourdigny-Dessous, aux constructions plus modestes.

Les deux entités dominent le coteau viticole et offrent ainsi des silhouettes de grande valeur. A l'intérieur des tissus bâtis, les constructions s'imbriquent en plan et en élévation, et forment un ensemble spatial animé de grande qualité.

Tandis que le groupement de Bourdigny-Dessus, mi-résidentiel mi-agricole, centré sur le château et son parc est typique de plusieurs sites du Mandement (Satigny-Dessus, par exemple), le type de groupement de Bourdigny-Dessous, en profondeur, échappant au schéma linéaire habituel, représente un cas assez exceptionnel, d'un intérêt typologique certain. Les espaces intermédiaires, outre les élargissements des voies formant cour, sont constitués de jardins et de petits parcs, parfois plantés d'arbres, soigneusement délimités par des murs et des murets, représentant un élément important de l'image du site.

Bourdigny-Dessus est fortement marqué par le parc du château, qui occupe le cœur du périmètre et est entièrement caché derrière de hauts murs, ainsi que par le parc d'une maison de campagne, prolongeant le tissu au nord, et pratiquement caché par de hauts murs et des haies vives.

L'environnement immédiat composé de vignes, vergers, prés et jardins contribue aux qualités générales du site.

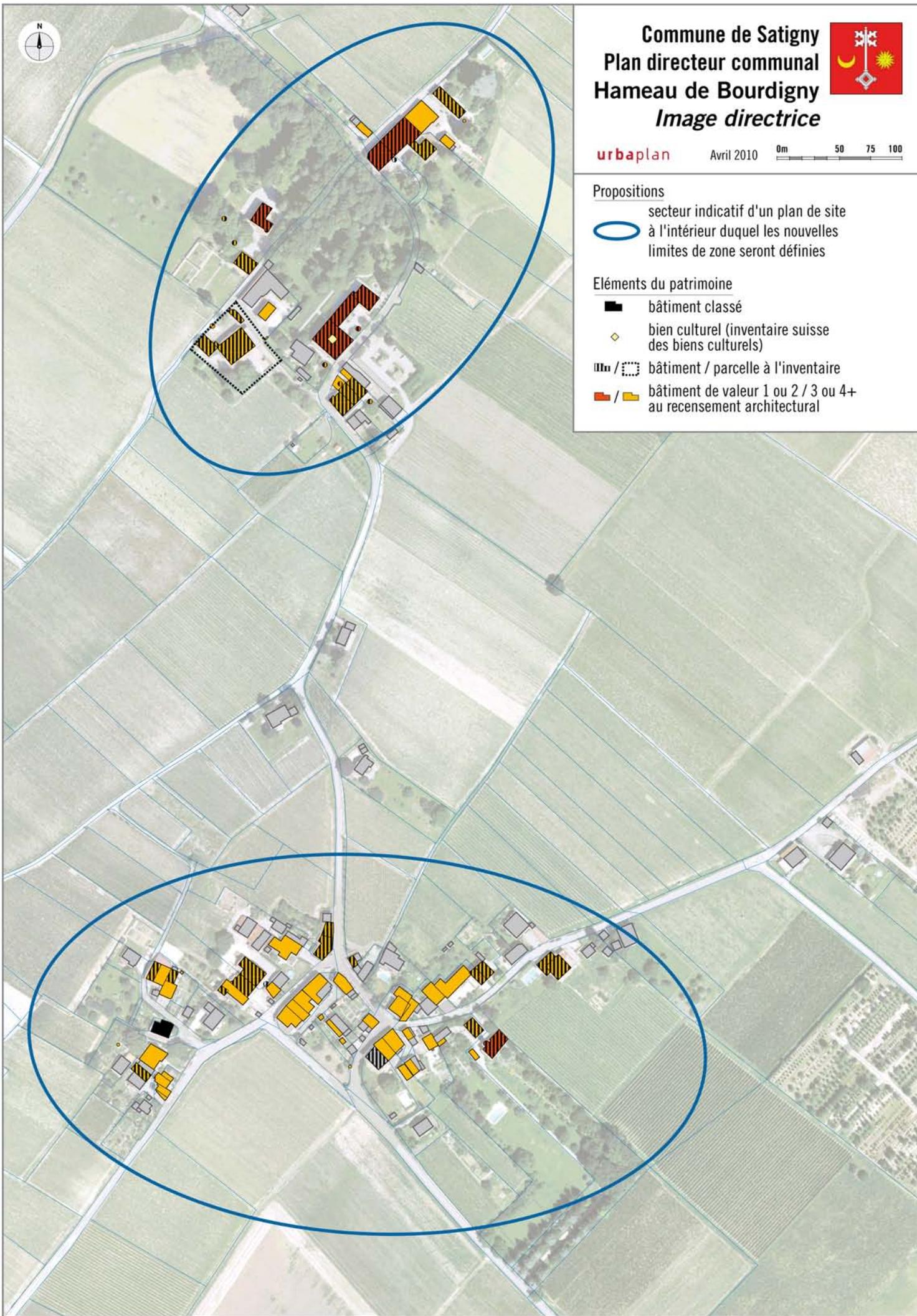
Les valeurs patrimoniales sont nombreuses :

- > Site ISOS d'importance nationale.
- > Ancienne chapelle et cloche classées (voir chapitre 6.2).
- > Les rues et chemins traversant les hameaux sont relevés dans l'IVS comme chemins d'importance locale, avec substance.
- > Nombreuses constructions portées à l'inventaire.

Le hameau de Bourdigny est composé d'environ 75 bâtiments accueillant près de **255 habitants**. Le nombre d'emplois des secteurs II et III reste modeste (15), mais la tendance est à l'augmentation. Dans le secteur primaire, le nombre d'emplois a chuté de 69 en 1996 à 30 en 2005. Le nombre d'établissements agricoles diminue également (7). Ces chiffres traduisent une

tertiarisation progressive, qui se manifeste également dans certaines transformations de bâtiments.

***L'objectif communal est de doter le village d'un statut légal hors zone agricole, en l'affectant en zone de hameaux.*** La procédure de modification de zone ne sera entreprise par la commune qu'après consultation des habitants et pour autant que cela réponde à la volonté de la majorité d'entre eux. ***L'établissement d'un plan de site et règlement sur un périmètre élargi*** doit par ailleurs assurer la préservation des qualités paysagères (silhouette, traitement des aménagements extérieurs, etc.).



# Commune de Satigny Plan directeur communal Hameau de Bourdigny *Image directrice*



urbaplan Avril 2010 0m 50 75 100

- Propositions**
- secteur indicatif d'un plan de site à l'intérieur duquel les nouvelles limites de zone seront définies
- Éléments du patrimoine**
- bâtiment classé
  - ◇ bien culturel (inventaire suisse des biens culturels)
  - ▨ / □ bâtiment / parcelle à l'inventaire
  - ▨ / □ bâtiment de valeur 1 ou 2 / 3 ou 4+ au recensement architectural

## 4.5 La Boverie

La Boverie constitue un lieu-dit affecté en zone de développement 5 et occupé par des villas. Celles-ci ont été réalisées au sud d'une maison de maître, datant du XVII<sup>ème</sup> siècle. La partie sud-ouest de la zone a fait l'objet d'un plan d'aménagement n° 27'909, adopté en 1987.

Figure 18 : La Boverie (source : sitg)



PLQ 27'909.

Ce quartier exclusivement résidentiel d'environ **160 habitants** est isolé du reste de la commune. Dans ces conditions, il ne paraît pas judicieux de le densifier. **L'option communale est de ne pas déroger à l'indice de 0,25 fixé dans le plan d'aménagement, sauf s'il est démontré qu'un projet plus dense présente un réel intérêt pour la collectivité.**

L'aménagement d'une piste cyclable et la présence d'un arrêt de bus (ligne W) permettent aux habitants non motorisés d'être moins captifs.

## 4.6 Montfleury

Le lieu-dit de Montfleury abrite une trentaine de bâtiments et environ **60 habitants**. Il accueille également un établissement pénitentiaire « Frambois » et quelques activités artisanales représentant au total 55 emplois.



Lieu-dit « Montfleury » entre la route de Satigny et la route de Montfleury (source : [www.maps.live.com](http://www.maps.live.com))

Montfleury constitue plutôt un lieu-dit habité plus qu'un hameau au sens légal. De fait, cet ensemble d'habitations ne répond que très partiellement aux critères définis par le plan directeur cantonal et ne figure donc pas dans la liste des ensembles pouvant être classés en zone de hameau. Le tissu bâti est relativement hétérogène et lâche. Seuls quatre bâtiments ruraux et une résidence apparaissent sur la carte Siegfried (1895).

Une étude d'aménagement visant le déclassement du hameau avait été entreprise en 1996<sup>6</sup>. Trois options de déclassement ont été étudiées. Aucune suite n'a été donnée compte tenu des préavis défavorables émis par les autorités cantonales. En effet, outre le fait que les caractéristiques d'un hameau ne sont pas réunies, le secteur est de plus fortement exposé aux nuisances aéroportuaires. Les valeurs de planification (à respecter en cas de déclassement) sont ainsi très largement dépassées :

Périodes	Niveau d'exposition au bruit à Montfleury	Valeur de planification pour un DS <sup>7</sup> II	Dépassement
6h00 – 22h00	60 - 63	57	+ 3 à + 6 dB(A)
22h00 – 23h00	54 – 57	50	+ 4 à + 7 dB(A)

Dans ces conditions, **la commune confirme le maintien de ces terrains en zone agricole.**

Il est à relever que le projet d'agglomération « Genève 2030 » prévoit une éventuelle extension de la ZIMEYSA dans ce secteur. **La commune préconise d'abord une meilleure utilisation des terrains peu occupés à l'intérieur de la zone. Le besoin d'une extension de la zone d'activités devra être confirmé par des études plus fines. Son extension éventuelle devra être subordonnée à la résolution préalable des conditions d'accès et de desserte par transports publics de l'ensemble des zones d'activités situées dans ce secteur de l'agglomération.**

<sup>6</sup> Commune de Satigny. Etude d'aménagement du hameau de Montfleury. Analyses, options d'aménagement. ASS. 4.12.1996

<sup>7</sup> DS : degré de sensibilité.

