

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 24 septembre 2014*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Satigny (création d'une zone 4B protégée, d'une zone de développement 4B protégée et d'une zone de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public aux lieux-dits Satigny-Dessus et Satigny-Dessous)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan N° 29864-535, dressé par la commune de Satigny le 13 septembre 2013, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Satigny (création d'une zone 4B protégée, d'une zone de développement 4B protégée et d'une zone de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public aux lieux-dits Satigny-Dessus et Satigny Dessous), est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

### **Art. 2 Degré de sensibilité**

<sup>1</sup> Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans les périmètres des zones 4B protégée, de développement 4B protégée et de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public, créés par le plan visé à l'article 1.

<sup>2</sup> Les valeurs limites de planification devront être respectées pour les locaux à usage sensible au bruit.

**Art. 3**      **Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29864-535 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



## COMMUNE DE SATIGNY

MAIRIE DE SATIGNY

Feuille(s) cadastrale(s): 59, 60  
 Parcelle(s) N° : 5620  
 7606 (pour partie)  
 7607 (pour partie)  
 10438 DP com. (pour partie)

# Modification des limites de zones AUX LIEUX DITS SATIGNY-DESSUS ET SATIGNY-DESSOUS PROCEDURE D'OPPOSITION



Zone 4B protégée

DS OPB II



Zone de développement  
 4B protégée

DS OPB II



Zone de développement 4B protégée  
 affectée à de l'équipement public

DS OPB II



Zone(s) préexistante(s)

DS OPB II

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b> 1 / 2500		Date	13.09.2013
		Dessin	M&B / LK
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
A	Modif. titre du plan	07.02.2014	LK

Code GREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>38 - 00 - 100</b>	<b>SY</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>535</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>29864</b>
CDU	Indice
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

### **1. Objectifs du projet de loi et conformité à la planification**

En conformité avec l'article 15A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), ce projet de loi a été initié par voie de résolution le 5 février 2013 par la commune de Satigny. Il fait suite à l'élaboration du plan directeur communal, adopté par le Conseil municipal le 16 novembre 2010, approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011, et à un concours de projets d'architecture, établi selon le règlement SIA 142 et jugé en date du 21 octobre 2010. Le projet primé organise le développement du secteur de l'école et de la mairie pour la suite des travaux.

Le projet de modification des limites de zones est situé au nord du village de Satigny, plus précisément selon les feuilles cadastrales N<sup>os</sup> 59 et 60, au bord de la rampe de Choully pour le périmètre de Satigny-Dessus et en limite du chemin du Bornalet pour le périmètre de Satigny-Dessous.

L'objectif est de renforcer à cet endroit le complexe Ecole-Mairie de la commune et de réaliser sur les parcelles déclassées un développement mesuré par extension du village.

Les négociations avec les propriétaires des terrains sont engagées; une promesse de vente au bénéfice de la commune est signée concernant la parcelle N<sup>o</sup> 5620; le propriétaire de la parcelle N<sup>o</sup> 7606 a été informé du présent projet de loi.

D'autre part, afin d'obtenir un développement de qualité, les formes bâties futures et le traitement des espaces ouverts du développement feront l'objet d'une attention particulière et d'un suivi par la commune.

### **2. Situation des périmètres d'aménagement et propriétés concernées**

Les périmètres faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones aux lieux-dits « Satigny-Dessus » et « Satigny-Dessous » se situent au nord du village, entre la rampe de Choully et le chemin du Bornalet.

L'ensemble des terrains touchés par la réorganisation du complexe Ecole-Mairie de la commune est composé, selon les feuilles cadastrales N<sup>os</sup> 59 et 60, des parcelles suivantes :

- pour partie, la parcelle N° 7607 (3 752 m<sup>2</sup>) appartenant à la commune de Satigny. Sur l'ensemble de cette parcelle se trouvent les bâtiments de la mairie, de l'école et de la salle communale, construits à diverses périodes à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, équipements qui doivent faire l'objet d'une rénovation ou d'une extension pour certains;
- la parcelle N° 5620 (6 260 m<sup>2</sup>) appartenant à un propriétaire privé et sur laquelle se situe une vigne, devra accueillir la nouvelle salle communale;
- pour partie, la parcelle N° 7606 (587 m<sup>2</sup>) appartenant à un propriétaire privé, qui contient une allée de platanes, faisant partie des objets classés en vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat du 31 janvier 1961 (MS-c165). A cet endroit, un passage public doit être négocié par la commune;
- pour partie, la parcelle N° 10438 (437 m<sup>2</sup>) du domaine public communal, qui offre une accessibilité routière aux bâtiments.

Ces terrains composent un espace d'environ 23 000 m<sup>2</sup>, sur lequel un concours de projets d'architecture à un degré, en procédure ouverte, au sens des articles 3.3 et 6 du règlement SIA 142 (édition 2009) a été organisé et financé par la commune.

Les deux périmètres concernés par la modification des limites de zones développent une superficie totale de 10 877 m<sup>2</sup> de terrain.

### **3. Situation actuelle**

Les parties de parcelles faisant l'objet du présent projet de modification de limites de zones sont aujourd'hui en zone agricole.

A Satigny-Dessus, l'emplacement est occupé par un parking et un espace de jeux.

A Satigny-Dessous, la parcelle N° 5620 comprend des dépendances agricoles comprenant un logement, ainsi qu'une vigne (3 427 m<sup>2</sup>) quasi enclavée dans le tissu villageois.

L'intégration de ces terrains en zone à bâtir et leur densification, constituent du point de vue de l'aménagement du territoire, une adaptation du plan de zones et une amélioration de la situation existante par une utilisation rationnelle du sol.

### **4. Historique du dossier et situation future**

Le plan directeur communal de Satigny, complété par un plan directeur des chemins pour piétons, a été adopté par le Conseil municipal le 16 novembre 2010 et approuvé par arrêté du Conseil d'Etat le 16 mars 2011,

prévoyant un développement urbain par étapes et la réalisation d'équipements publics, ainsi qu'un réseau piétonnier centré sur le village.

Concernant la gestion des zones du village de Satigny (fiche de mesures N° 3.1), une « étude spécifique » est requise par le Conseil d'Etat, dans son arrêté du 16 mars 2011.

Conjointement, d'entente avec l'ancienne direction générale de l'aménagement du territoire (aujourd'hui office de l'urbanisme – direction du développement urbain) et l'office du patrimoine et des sites, un concours de projets d'architecture à un degré, en procédure ouverte, selon la norme SIA 142, a été organisé sur le périmètre du complexe Ecole-Mairie à Satigny, dans le but de créer une salle du Conseil municipal, un demi-groupe scolaire, une salle communale et d'accroître la place de rassemblement existante.

En octobre 2010, le projet lauréat a confirmé deux périmètres d'extension au nord du village, en continuité des équipements existants.

Le projet a été présenté publiquement en décembre 2010 et le crédit d'étude voté par le Conseil municipal le 20 décembre 2011, en vue du développement du projet.

En 2011, une image directrice a été élaborée et approuvée par le Conseil municipal, sur le secteur nord-ouest du village, intégrant le projet d'agrandissement du complexe Ecole-Mairie et testant les potentiels de construction de la zone à bâtir existante pour des logements et quelques commerces.

Les résultats de ces travaux ont fait l'objet d'une présentation publique en novembre 2011, et répondent à la demande du Conseil d'Etat concernant les nouvelles limites de la zone 4B protégée au nord du village.

Durant la période 2010-2011, le nouveau plan directeur cantonal Genève 2030 a été élaboré sur la base, notamment, des travaux du projet d'agglomération. La localité de Satigny en sa qualité de « centre local » se doit de développer des équipements de proximité et des emplois locaux, en vue d'accueillir de nouveaux logements et afin de gérer les immeubles construits ces dernières années.

Quant au projet primé en octobre 2010, lors du concours d'architecture, il est en cours de finalisation. La requête en autorisation de construire, qui sera bientôt déposée, organise l'aménagement des parcelles N<sup>os</sup> 7607 et 5620 pour la mairie avec une salle du Conseil municipal adaptée, un groupe scolaire complet avec ses terrains de sport, l'ancienne salle polyvalente et la nouvelle salle communale, des locaux de sociétés accessibles et la place de rassemblement agrandie.

Ainsi, les principaux équipements et services communaux se situeront dans le village de Satigny. Les récents et futurs logements bénéficieront de cette proximité. Des arrêts de bus sont localisés sur la rampe de Chouilly, mettant le secteur Ecole-Mairie en relation avec tous les hameaux de la commune, mais aussi avec la gare de Satigny et donc le cœur de l'agglomération (Cornavin).

Actuellement, la partie du secteur d'aménagement déjà occupée par la mairie et l'école se situe en zone 4B protégée (11 710 m<sup>2</sup>). Les autres parties sises en zone agricole, qui font l'objet du présent projet de loi, doivent être déclassées en zones 4B protégée, de développement 4B protégée et de développement 4B protégée destinée à des équipements publics (11 008 m<sup>2</sup>).

## 5. Principales problématiques

### *Patrimoine*

Le lieu d'extension du village de Satigny se caractérise essentiellement par son paysage viticole et son patrimoine bâti de qualité.

Au nord de la localité, le site est défini par les coteaux consacrés à la viticulture, possédant des qualités topographiques et paysagères indéniables complétées par un noyau bâti « se détachant à la manière d'un îlot dans le vignoble en pente ».

Quant au patrimoine bâti du périmètre Ecole-Mairie, il ne répond pas à des mesures de protection légales type plan de site, classement ou inscription à l'inventaire.

Néanmoins, la valeur de certains édifices a été reconnue par le recensement architectural du canton (RAC), mené en novembre 1982, qui a attribué le 23 mars 1983 :

- une valeur 3, à la mairie (RAC STY-65) construite entre 1895 et 1900 (ancienne école secondaire), notamment pour ses « nombreux détails soignés et conservés, balcon sur consoles, œil de bœuf avec quatre clefs, fronton, fontaine datée de 1896 »;
- une valeur 4, au bâtiment rural (RAC STY-57), du chemin du Bornalet, dont l'étage et l'annexe ont déjà été modifiés, pour la « grange à pont à l'arrière »;
- une valeur 5, au bâtiment construit vers 1935 (RAC STY-66), accolé à la mairie, pour son « porche d'entrée sur colonnes côté rampe de Chouilly ».

Même si le recensement ne fait aucune mention du groupe scolaire construit entre 1973 et 1974, il propose une composition de volumes à un pan

de toiture, bien implantés dans le site. Quant à la salle omnisport, attenante à la mairie, construite en 1984, l'édifice est très apprécié et fréquenté, car il accueille les manifestations sportives et fêtes populaires de la commune.

En périphérie des périmètres faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones, se trouvent également plusieurs bâtiments d'une valeur patrimoniale exceptionnelle.

A Satigny-Dessus, le Prieuré, le Temple et le Presbytère sont inscrits à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et régionale (PBC) et sont classés selon la loi cantonale sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS). Les jardins de ces édifices sont tous recensés au Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS).

Le projet Ecole-Mairie cherche à établir une nouvelle relation dans la pente avec cet ensemble bâti, sans toutefois y toucher. Satigny-Dessus, qui ne répond pas aux critères de la zone hameau, compte tenu de sa faible dimension et de sa trop grande proximité avec la zone à bâtir, sera intégré à terme dans la zone 4B protégée et un plan de site sera élaboré.

A Satigny-Dessous, la campagne du Saugey et son allée sont inscrites à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et régionale (PBC).

Au sud-est du périmètre de la mairie et de l'école, se trouve une remarquable allée de platanes, qui appartient aux objets classés en vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat du 31 janvier 1961 (MS-c165). Il s'agit de l'ancienne desserte au domaine du Saugey à partir de la rampe de Chouilly.

Le projet Ecole-Mairie ne touche pas à cet ensemble arboré situé sur la parcelle voisine, mais la modification de zones l'intègre complètement en zone 4B protégée, sans qu'il soit possible d'y construire, la parcelle étant réduite à la largeur du double alignement d'arbres. Il conviendra de garantir la qualité et la substance de celui-ci.

Le projet Ecole-Mairie permet de préciser et redéfinir l'entrée nord du village, et la relation de la localité avec le hameau de Satigny-Dessus au milieu du coteau viticole.

### *Aménagement*

Entre le plan directeur cantonal Genève 2015, mis à jour en 2010, approuvé par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2010 et par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 31 mars 2011, et le plan directeur cantonal Genève 2030, approuvé par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, le statut du village de

Satigny est confirmé. Il passe de « centre périphérique » du canton à celui de « centre local » pour l'agglomération franco-valdo-genevoise.

Efficacement desservi par le RER et connaissant un développement beaucoup plus important que les autres villages de l'espace rural genevois, Satigny offre des opportunités de densification, mais aussi d'extension. Il s'agit d'affirmer une centralité urbaine aux abords de la gare et d'assurer un développement échelonné du village, avec une priorité donnée aux logements. Satigny fera l'objet à terme d'un grand projet (GP).

En 2012, la commune de Satigny comptait 3 900 habitants, dont la moitié dans le village, et trois grandes zones industrielles offrant 6 000 postes de travail.

Le potentiel de développement urbain défini à ce jour dans le cadre du GP Satigny, centré sur la localité, offre une capacité estimée à 400 logements dans le secteur nord-est (entre le village et le cimetière), et à environ 450 logements dans le secteur sud-est, dont le périmètre reste encore à établir précisément.

Pour ce qui concerne les abords de la gare CFF, le potentiel, visant une mixité logements, emplois et équipements, doit encore être quantifié.

Il convient d'ajouter à ces objectifs d'aménagement les 200 logements proposés par l'image directrice, en densification du secteur nord-ouest du village, ainsi que les 350 logements, théoriquement constructibles, dans la zone à bâtir existante sur le secteur sud-est.

Le présent projet de modification des limites de zones au nord du village de Satigny s'inscrit dans cette optique; la commune souhaite répondre aux besoins en équipements communaux à court terme et les coordonner à l'évolution future de la population.

Selon les projections scolaires établies par la commune, entre 5 et 6 nouvelles classes seront nécessaires d'ici à 2015.

Le concours pour l'agrandissement du complexe Ecole-Mairie et la valorisation de la place de rassemblement, primé en octobre 2010, a pour but la mise en valeur et la densification du secteur de la mairie, sur les parcelles N<sup>os</sup> 7607 et 5620, en conformité avec le plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 16 novembre 2010 et approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011.

Les périmètres déclassés sont mentionnés par le plan directeur communal comme « réserves d'équipement d'intérêt public ». Ils sont équipés, directement accessibles par la rampe de Chouilly ou le chemin du Bornalet et s'établissent en continuité de la zone à bâtir existante.

## 6. Projet d'aménagement et de construction

### *Objectifs*

Le développement d'importants programmes de logements sur la commune incite les autorités, d'une part, à valoriser et réorganiser son patrimoine communal, et d'autre part, à construire des équipements en adéquation avec les besoins à court terme.

Au vu des caractéristiques patrimoniales indéniables du site, l'objectif du concours d'architecture consiste en un développement mesuré de ce périmètre, ne portant pas atteinte au paysage et au patrimoine existant.

### *Programme*

Le programme du concours prévoit la création d'une salle du Conseil municipal, d'un demi-groupe scolaire, d'une salle communale et l'extension du forum, en complément de la mairie et de l'école existantes.

Le projet revêt également une importance urbanistique particulière dont les enjeux consistent :

- à définir les espaces d'accès piétonniers pour favoriser la convergence vers le site;
- à établir une relation directe entre les bâtiments et la place de rassemblement par des ouvertures permettant l'organisation de fêtes populaires à l'intérieur, mais également en plein air.

### *Volumes bâtis et espaces ouverts*

« Dans ce paysage de vignes, construire signifie trouver une relation visuelle et évocatrice du caractère viticole. Préserver les dégagements sur le Jura, les coteaux et l'allée d'arbres est une évidence qui dicte le parti du projet ».

Pour le lauréat du concours d'architecture, le complexe de bâtiments existants, résultat d'ajouts successifs à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, est devenu mouvementé face au calme visuel des alentours. Le projet propose de limiter le nombre de bâtiments et de les organiser en terrasses pour mieux les intégrer dans le paysage.

Trois interventions distinctes correspondent aux trois parties du programme (demi-groupe scolaire, salle communale, locaux civiques), mais seuls deux nouveaux bâtiments émergent du sol, délimitant avec les édifices existants quatre espaces publics clairement définis : place de rassemblement, esplanade supérieure, terrain de sports, préau.

### ***Rapport du jury***

Dans son rapport, le jury du concours d'architecture relève que le projet propose une intervention fine, claire et légère. Les éléments du programme semblent trouver naturellement leur place. Le programme compact libère des espaces extérieurs et propose une intervention adaptée à la morphologie du site. Cette qualité d'adaptation au contexte permet de valoriser les éléments situés en dehors du périmètre du concours et d'assurer ainsi une continuité dans le bâti entre Satigny-Dessus et Satigny-Dessous.

Les bâtiments sont implantés de telle sorte que le paysage conserve toute sa force dans le site.

Le projet présente une bonne localisation des différents éléments dans l'espace avec des positions claires et simples.

Ainsi, le projet primé en date du 21 octobre 2010 répond en tous points aux attentes de la commune et des propriétaires.

### ***Stationnement***

Sur l'ensemble du périmètre, un parking souterrain de 130 places, accessible par la voirie existante, accueillera le stationnement, libérant ainsi les espaces extérieurs.

Les visiteurs et usagers des équipements y trouveront une place de stationnement en journée. En soirée et les jours fériés, l'infrastructure accueillera les véhicules des participants aux spectacles et manifestations. La nuit, le parking sera fermé.

## **7. Degré de sensibilité OPB**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II (DS OPB II) est attribué aux biens-fonds compris dans les périmètres des zones créées par le présent projet de loi.

En tout état, les valeurs de planification devront être respectées pour les locaux à usage sensible au bruit.

## **8. Compensations agricoles**

Le projet concerné conduit à une perte de surface agricole.

A ce titre, il doit faire l'objet d'une compensation financière. Celle-ci est assurée par le fonds de compensation agricole, lequel est alimenté en fin de compte essentiellement par une partie de la taxe que le propriétaire de la parcelle est appelé à acquitter en contrepartie de la plus-value réalisée grâce à la mesure de déclassement considérée, conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT). Le fonds de compensation agricole permet notamment le financement de la promotion et la commercialisation des produits de l'agriculture, et peut également contribuer à l'amélioration des structures d'exploitations.

Le quota des surfaces d'assolement (SDA) sera respecté après cette modification des limites de zones, car les surfaces agricoles concernées ne sont pas incluses dans les SDA.

## **9. Mesures environnementales et énergétiques**

L'ensemble du projet Ecole-Mairie est compatible avec un standard de haute performance énergétique de type Minergie (conforme à la loi sur l'énergie entrée en vigueur le 5 août 2010).

L'évaluation tient compte en priorité d'une production énergétique de chauffage centralisée et d'un réseau de conduite à distance, conjointement à une amélioration du potentiel de performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments.

## **10. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 25 mars au 25 avril 2014 a suscité deux lettres d'observations, auxquelles le Conseil administratif a répondu. Le Conseil municipal de Satigny a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi, en date du 17 juin 2014.

## **11. Dispositions transitoires de la LAT**

Il sied de rappeler que conformément à l'article 38a, alinéa 2 LAT, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton, jusqu'à l'approbation du Plan directeur cantonal 2030 par le Conseil fédéral. C'est dire que, sur un plan formel, l'adoption de la zone 4B protégée

prévue par le plan visé à l'article 1 du projet de loi ne pourra pas intervenir avant cette adoption.

Ceci dit, l'approbation du Plan directeur cantonal 2030 par le Conseil fédéral devrait intervenir d'ici à la fin de l'année 2014, soit dans un délai qui devrait à peu près coïncider avec celui nécessaire au Grand Conseil pour adopter le présent projet de loi.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.