

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 7 décembre 2016*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Satigny (création de quatre zones 4B protégées, de deux zones de verdure, de cinq zones des bois et forêts et de deux zones agricoles à Peney 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° 29921-535, dressé par la commune de Satigny le 6 décembre 2013, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Satigny (création de quatre zones 4B protégées, de deux zones de verdure, de cinq zones des bois et forêts et de deux zones agricoles à Peney-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.

### **Art. 2 Degrés 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 le périmètre des zones 4B protégées et des zones de verdure, et le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre des zones agricoles et des zones des bois et forêts, créées par le plan visé à l'article 1.

<sup>2</sup> Pour les nouvelles zones à bâtir, les valeurs de planification devront être respectées.

**Art. 3**      **Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29921-535 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



Mairie de Satigny

## COMMUNE DE SATIGNY

Feuilles Cadastres : 72, 73, 76, 90

Parcelles N° : pour partie - 1389, 6909, 6993, 7033, 7080, 7177, 7524, 7530, 7795, 7796, 7895, 7899, 8071, 8072, dp10470, dp10473, DP10478, 10653, 10767 entièrement - 1357, 1358, 5991, 6045, 6182, 6183, 7051, 7120, 7294, 7295, 7450, 7451, 7507, 7580, 7611, 7612, 8098, 8099, DP10475, DP10476

## Modification des limites de zones Village de Peney-Dessous

	<b>Zone 4B protégée</b>	DS OPB II
	<b>Zone des bois et forêts</b>	DS OPB III
	<b>Zone de verdure</b>	DS OPB II
	<b>Zone agricole</b>	DS OPB III

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

### PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b> 1 / 2500		Date	06.12.2013
		Dessin	DN
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Correction du périmètre	23.11.2015	LV
	Modif. légende+graphisme - EP	12.04.2016	LV

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>38 - 00 - 079</b>	<b>SY</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>535</b>	
Plan N°	
Archives Internes	<b>29921</b>
Indice	
CDU	
<b>711.6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

### **1. Préambule**

En conformité avec l'article 15A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT), ce projet de loi fait suite aux résolutions votées par le Conseil municipal de la commune de Satigny le 17 décembre 2013. Il se fonde par ailleurs sur le plan directeur communal, adopté par le Conseil municipal le 16 novembre 2010 et approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011.

### **2. Situation du périmètre et propriétés concernées**

Le périmètre, faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones, est traversé par les routes d'Aire-la-Ville, de Peney et de Peney-Dessus, et est situé au village de « Peney-Dessous », conformément aux feuilles cadastrales N<sup>os</sup> 72, 73, 76 et 90 de la commune de Satigny.

Cette modification des limites de zones concerne 39 parcelles, majoritairement en mains privées.

Les parcelles privées N<sup>os</sup> 1357, 1358, 1389 (pour partie), 5991, 6182, 6183, 6909 (pour partie), 7033 (pour partie), 7080 (pour partie), 7120, 7177 (pour partie), 7294, 7295, 7450, 7451, 7507, 7530 (pour partie), 7580, 7611, 7612, 7795 (pour partie), 7796 (pour partie), 7895 (pour partie), 7899 (pour partie), 8098, 8099, 8071 (pour partie), 10653 (pour partie) et 10767 (pour partie), la parcelle propriété de la commune de Satigny N<sup>o</sup> 6045, la parcelle propriété de l'Etat de Genève N<sup>o</sup> 6993 (pour partie), la parcelle propriété des Services industriels de Genève (SIG) N<sup>o</sup> 7051, et les parcelles du domaine public communal N<sup>os</sup> 10470 (pour partie) et 10473 (pour partie), actuellement sises en zone agricole, totalisent une superficie de 41 416 m<sup>2</sup> qui fera l'objet d'un déclassement en zone 4B protégée.

Les parcelles privées N<sup>os</sup> 1389 (pour partie), 7177 (pour partie), 7795 (pour partie), 8072 (pour partie), la parcelle propriété de l'Etat de Genève N<sup>o</sup> 7524 (pour partie), et la parcelle du domaine public cantonal N<sup>o</sup> 10478 (pour partie), actuellement sises en zone agricole, totalisent une superficie de 4 559 m<sup>2</sup> qui fera l'objet d'un déclassement en zone des bois et forêts.

Les parcelles du domaine public cantonal N<sup>os</sup> 10475 et 10476, actuellement entièrement sises dans le périmètre de la zone à protéger inconstructible des rives du Rhône, laquelle se superpose en partie à une zone agricole (3 271 m<sup>2</sup>), feront l'objet d'un déclassement en zone des bois et forêts, pour une surface de 2 503 m<sup>2</sup>, et en zone de verdure, pour une surface de 5 833 m<sup>2</sup>.

La parcelle propriété de l'Etat de Genève N<sup>o</sup> 6993 (pour partie), actuellement sise en zone 4B protégée, fera l'objet d'un déclassement en zone agricole pour une surface de 848 m<sup>2</sup>.

De même, la parcelle privée N<sup>o</sup> 1389 (pour partie), actuellement en zone des bois et forêts, fera l'objet d'un déclassement en zone agricole pour une surface de 37 m<sup>2</sup>.

Enfin, la parcelle propriété de l'Etat de Genève N<sup>o</sup> 7524 (pour partie), actuellement sise en zone 4B protégée, fera l'objet d'un déclassement en zone des bois et forêts pour une surface de 73 m<sup>2</sup>.

### **3. Objectif du projet de loi**

L'ensemble bâti, constitué par le village de Peney-Dessous en rive droite du Nant d'Avril et une partie de Peney-Dessous en rive gauche, n'est aujourd'hui plus conforme aux critères de la zone agricole, puisqu'il est majoritairement composé de bâtiments d'habitation.

Il est donc proposé de déclasser cet ensemble bâti en zone 4B protégée dans l'optique d'une mise en conformité afin de préserver les entités paysagères environnantes et de contenir son développement.

Des espaces boisés de qualité, cadastrés, localisés en frange du périmètre d'étude, doivent également être préservés. Ils ont fait l'objet des constats de nature forestière N<sup>os</sup> 2013-12C, 2013-14C, 2013-29C et 2013-30C, actuellement en force. Dès lors, il est proposé de les mettre en conformité en les déclassant en zone des bois et forêts.

Les parcelles N<sup>os</sup> 10475 et 10476, localisées le long de la rive droite du Rhône, sont actuellement utilisées comme espace de détente et situées dans le périmètre de protection des rives du Rhône. Le présent projet de modification des limites de zones propose donc de les déclasser en partie en zone de verdure et en partie en zone des bois et forêts, afin de les rendre conformes à leur utilisation actuelle.

Sur une petite portion des parcelles N<sup>os</sup> 7524 et 8072, en lieu et place de la zone 4B protégée et de la zone agricole actuelles, sera créée de la zone des bois et forêts, en cohérence avec le constat de nature forestière N<sup>o</sup> 2013-12C, actuellement en force, et les limites parcellaires.

Sur une petite portion de la parcelle N° 6993, en lieu et place de la zone 4B protégée actuelle, sera créée de la zone agricole en cohérence avec l'affectation actuelle.

Sur une petite portion de la parcelle N° 1389, en lieu et place de la zone des bois et forêts, sera créée de la zone agricole en cohérence avec l'affectation actuelle.

#### **4. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale**

Le Plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) 2030 a été adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. La carte du schéma directeur cantonal répertorie le centre du village de Peney-Dessous comme « *village hors agglomération* ». Le présent projet de loi permet notamment de mettre en conformité la zone du reste du village par rapport aux usages existants et s'inscrit dans le cadre de la fiche A06 visant à « *gérer l'évolution des villages dans l'espace rural* ».

En outre, le plan de zone visé par le présent projet de loi figure parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral approuvant le PDCn 2030, et qui peuvent ainsi être adoptés.

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 le Conseil d'Etat le 16 mars 2011. Il y est défini, comme objectif d'aménagement, de réinterroger les limites légales du village de Peney-Dessous.

Le projet concerné conduit à une perte de surface sise en zone agricole de 49 246 m<sup>2</sup>, auxquels il convient de retrancher 885 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces agricoles créées, soit une perte totale de 48 361 m<sup>2</sup>.

#### **5. Historique**

Les autorités communales ont souhaité, avant d'engager l'étude relative au déclassement du village en zone 4B protégée, consulter les propriétaires du village de Peney-Dessous. Cette consultation a eu lieu en août 2010 et la proposition de déclassement a été accueillie favorablement par la majorité des personnes interrogées.

L'étude relative au déclassement du village de Peney-Dessous en zone 4B protégée a donc été initiée par la commune de Satigny en août 2012.

Les résultats de l'étude de modification des limites de zones, donnant lieu au présent projet de loi, ont fait l'objet d'une présentation publique en date du 29 octobre 2013.

## **6. Description plus détaillée du village de Peney-Dessous et de la problématique**

Peney-Dessous s'étend de part et d'autre d'un bras du Rhône, formé par le Nant d'Avril, et comprend quelques constructions de petite taille plus récentes, dévolues à du logement, le long des routes d'accès en direction de Genève.

La partie du village de Peney-Dessous, située sur la rive gauche du Nant d'Avril, est actuellement sise, en partie, en zone 4B protégée. Aujourd'hui, les limites de cette zone ne correspondent pas au parcellaire, ni aux limites naturelles, ni à l'occupation effective des terrains.

Concernant Peney-Dessous, en rive droite, entièrement situé en zone agricole, la plupart des bâtiments sont dévolus à du logement. On y compte seulement deux exploitations viticoles et une entreprise de construction. L'entreprise devrait être, à terme, délocalisée et laissera place à un projet comprenant la réaffectation des bâtiments patrimoniaux en logements et la construction d'une quarantaine de nouveaux logements.

Peney-Dessous regroupe un certain nombre de bâtiments inscrits à l'inventaire : Ms-i-STY- 25, 26a, 26b, 27a, 27b, 28. Ils sont, pour la plupart, localisés en rive droite du Nant d'Avril. Le recensement architectural du canton de Genève relève également un nombre important de bâtiments désignés comme « bien intégrés » et même « intéressants ».

## **7. Description du projet de construction**

Le présent projet de modification des limites de zones a pour objectif de procéder à une mise en conformité, sans nuire aux qualités du village, ainsi que de contenir son développement futur.

Seul un projet de construction de nouveaux logements est envisagé sur la parcelle N° 10653. Il convient, de par ce développement, de mettre en valeur ce terrain, actuellement occupé par une entreprise de construction, laquelle occasionne un certain nombre de nuisances.

Cette parcelle marque l'entrée du village et sa mise en valeur va directement participer à renforcer son identité. La plupart des logements qui y seront développés seront destinés aux familles de la classe moyenne. Des espaces libres y seront aménagés, dans l'optique de constituer un espace convivial, de rencontre et de jeux (centre de village), en lien avec les entités

paysagères et bâties environnantes. Les nouveaux aménagements s'attacheront à compléter la structure de Peney-Dessous, par la création d'une structure bâtie lisible, liée aux éléments existants. La morphologie intégrera le bâti existant ainsi que les objets inscrits à l'inventaire.

Du fait de l'affectation du périmètre d'aménagement en zone 4B protégée, rappelons que toute intervention sur les objets existants, de même que l'implantation de nouveaux bâtiments, seront soumises à l'analyse et au préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS).

## **8. Description du contexte environnant**

Le village de Peney-Dessous est caractérisé par une utilisation du sol hétérogène, laquelle a subi d'importantes mutations au cours du temps, d'où la nécessité de redéfinir les affectations.

Le réseau hydrographique représente un autre élément important du site. Le Nant d'Avril, son embouchure sur le Rhône, a déterminé le développement du village, de part et d'autre de la rivière, de même que la Plaine du Rhône, dès lors que l'extension de Peney-Dessous s'est arrêtée en limite de coteaux. Le Rhône détermine encore le développement du site.

De même, la nouvelle réserve naturelle de la Passe-de-Peney et les contraintes associées aux ouvrages hydroélectriques constituent autant d'éléments importants à prendre en considération vis-à-vis du devenir du site.

L'environnement de Peney-Dessous est également caractérisé par la zone industrielle du Bois-de-Bay, laquelle induit un certain trafic, renforcé par la circulation de transit le long de la route d'Aire-la-Ville. Les surfaces d'assolement occupent de grandes zones tout autour du village. Situées entre les vignobles, la zone industrielle et les carrières établies à l'est, elles représentent néanmoins une surface importante, notamment sur la rive gauche du Nant d'Avril.

## **9. Surfaces d'assolement (SDA)**

Aucune des parcelles comprises dans le périmètre du présent projet de modification des limites de zones ne fait partie de l'inventaire des surfaces d'assolement.

## **10. Attribution des degrés de sensibilité OPB**

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 le périmètre des zones 4B protégées et des zones de verdure, et le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans

le périmètre des zones agricoles et des zones des bois et forêts, créées par le présent projet de loi.

A teneur de l'article 24, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), du 7 octobre 1983, et de l'article 29, alinéa 1, de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, les nouvelles zones à bâtir, destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles dédiés au séjour prolongé de personnes, ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. L'expérience a démontré qu'il est utile de rappeler dans la loi ce précepte général de droit fédéral, à savoir que ce sont bien les valeurs de planification qui devront être respectées et non pas les valeurs limites d'immission, afin de limiter par la suite les risques de confusion ultérieure à ce propos.

## **11. Compensations agricoles et mesures environnementales**

En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la création de quatre zones 4B protégées, les propriétaires des parcelles concernées devront s'acquitter d'une taxe de compensation 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). Cette compensation alimentera pour partie le fonds de compensation agricole, lequel permet notamment le financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

En outre, il sied de préciser que la création des zones de verdure ne conduit pas à une perte de surface agricole utile (SAU), dans la mesure où les parcelles concernées, bien que sises en zone agricole, ne sont plus cultivées depuis longtemps.

## **12. Conclusion**

En conclusion, il convient de procéder à la mise en conformité du village de Peney-Dessous, pour partie en zone agricole, tout en préservant ses qualités paysagères et patrimoniales. Pour ce faire, il convient de proposer un déclassement :

- en zone 4B protégée, des terrains sur lesquels se trouvent des bâtiments déjà existants, actuellement sis en zone agricole,
- en zone des bois et forêts, des espaces faisant l'objet de constats de nature forestière,

- en zone de verdure, des espaces de détente situés le long des rives du Rhône,
- et en zone agricole, d'une partie des parcelles N<sup>os</sup> 6993 et 1389.

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