

4.4 Equipements, espaces publics et urbanisation

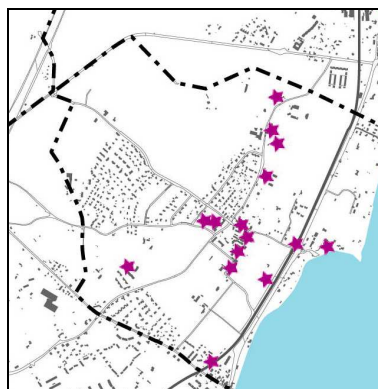


Fig.31 : Localisation des principaux équipements publics et privés

Les équipements et espaces publics

Le centre du village de Genthod, qui s'est développé historiquement le long de la rue du village, s'est étendu plus récemment en direction de la route de Rennex. Ce périmètre concentre la majorité des équipements existants : la salle communale, la Mairie, la voirie, le temple, l'école, la salle de gymnastique, la poste, le cimetière s'y trouvent regroupés. D'autres services et commerces y sont localisés, comme une banque, un restaurant, une épicerie, une garderie.

Hors de cette centralité villageoise forte, signalons la présence de divers services et équipements plus « périphériques » à l'échelle communale, tels la manufacture de montres Franck Muller, un EMS, une institution accueillant des handicapés mentaux, l'école anglaise, le port du Creux-de-Genthod, les restaurants des bords du lac ou les tennis en bordure des voies CFF. Le DT a en outre identifié différentes offres de loisirs en plein air dans la région (golf à Bellevue et à Collex-Bossy, tir à l'arc, à Bellevue).

La commune dispose de différents espaces publics de qualité, tels les rues du centre du village ou le parc du Saugy. Plusieurs grandes propriétés offrent en outre des cheminements de grand intérêt.

Concernant les équipements techniques, un réseau de gaz dessert les principaux quartiers d'habitation de la commune. Il s'étend à partir de deux conduites de base situées sous les routes de Valavran et de Lausanne. En outre, cinq stations de gaz sont réparties sur le territoire communal.

L'assainissement des eaux est réalisé par un réseau de conduites qui exploite avantageusement la topographie locale. Le réseau primaire, qui s'étend au niveau de la route de Lausanne, collecte toutes les eaux usées de la commune. Celles-ci sont traitées à la station d'épuration d'Aire.



Fig.32 : Extrait de la carte des systèmes d'assainissement du canton de Genève (2001)

Les potentialités à bâtir, projets

Certains projets de construction sont connus. Il reste par ailleurs des terrains constructibles dont la capacité d'accueil (m² de plancher à construire, nombre d'habitants) a été évaluée¹⁰. Cette estimation

¹⁰ Voir annexe 8.2

reste toutefois théorique car la plupart des propriétaires n'ont pas manifesté d'intention de construire à court terme. De plus, les parcelles du bord du lac qui sont soumises au règlement de protection des rives du lac n'ont pas été incluses dans cette évaluation, tout comme les potentialités à bâtir situées en zone de fortes nuisances sonores et au Petit-Malagny.

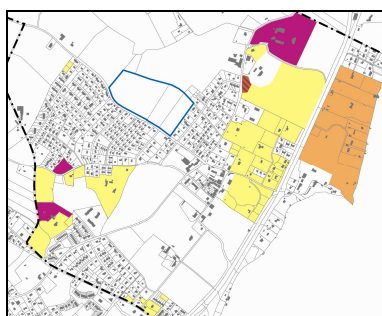


Fig.33 : Potentialités à bâtir pour des activités (en mauve), du logement (en brun) et des villas (en jaune). En orange : potentialités selon le règlement de protection des rives du lac (non comptabilisées). En liseré bleu : potentialités pour des équipements publics.

La surface brute de plancher potentielle qui pourrait être affectée aux *logements et villas* peut donc être estimée à environ 38'000 m². Si une moyenne de 150 à 120m² de plancher par logement est admise, 250 à 320 logements pourraient être construits et accueillir 660 à 850 nouveaux habitants (2,65 habitants par logement en moyenne). Cette évaluation s'inscrit dans le moyen ou le long terme, car le secteur Malagny sud, qui représente la plus grande partie du potentiel, est constitué de grandes propriétés sur lesquelles peu de changements sont annoncés.

La surface brute de plancher potentielle affectée à des *activités* est de 3'500 m². Il est quelque peu aléatoire d'estimer le nombre de places de travail potentiel sans connaître le type d'activités à venir (bureaux, artisanat, dépôts, etc.). La mise à disposition de ces surfaces de plancher est également à situer dans le moyen et le long terme car aucun projet concret n'est actuellement à l'examen.

Parallèlement à l'étude du projet d'application des directives OPB, en liaison avec les nuisances aéroportuaires, et malgré les restrictions prévisibles qu'il allait entraîner, plusieurs projets ont d'ores et déjà été autorisés et réalisés.

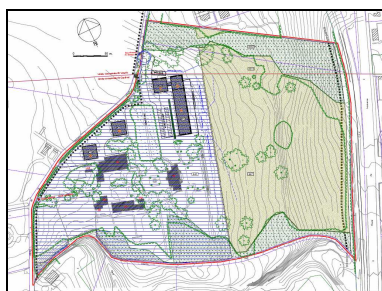


Fig. 34 : Le Grand-Malagny, plan localisé de quartier (29160) valant plan de site

Par ailleurs, un important plan localisé de quartier ayant valeur de plan de site a été adopté en mai 2005 pour le secteur du Grand-Malagny. Outre la préservation des qualités architecturales et naturelles du site, il prévoit la construction d'un maximum de 9'300 m² de surfaces brutes de plancher, affectées à des activités administratives. Un plan identique est en cours d'élaboration pour les parcelles de l'Ecole anglaise. Il devrait aboutir à la définition d'un potentiel à bâtir maximum pour ce secteur. Le développement du Petit-Malagny s'inscrit quant à lui dans le moyen et le long terme.

Le Plan directeur cantonal, pour sa part, préconise le retour à la zone agricole de deux secteurs actuellement classés en zone 5 (chemin des Limites) et en zone de développement 5 destinée à des équipements d'utilité publique (Champs Chavanne).

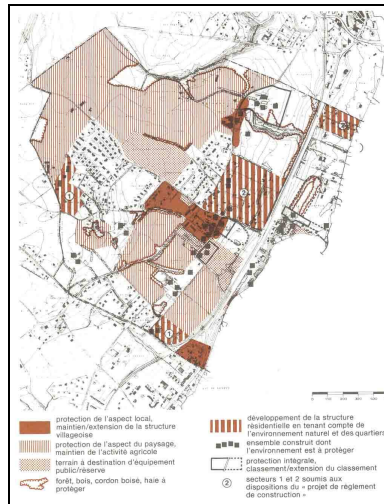


Fig.35 : Schéma directeur, 1983

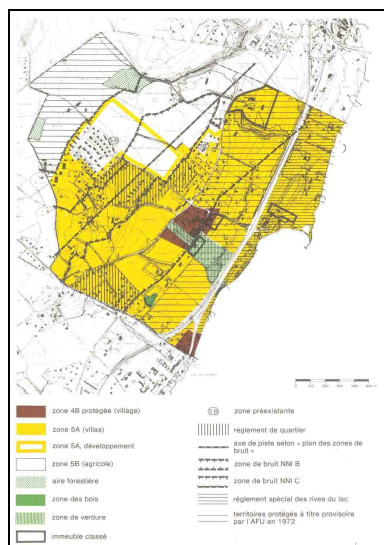


Fig.36 : Zones d'affectation en 1983

Les zones d'affectation

Il est intéressant de se reporter à la situation des zones d'affectation en 1983 et de la comparer à la situation actuelle. Le "schéma directeur" d'alors est à l'origine de la plupart des changements qui sont intervenus au cours des vingt dernières années, toutes les mesures allant dans le sens d'une meilleure prise en compte des sites tant naturels que bâtis. Seuls le village de Genthod et les parcelles contiguës au village de Bellevue à la rue de la Printanière étaient alors classés en zone 4B protégée. La propriété Lullin était déjà en zone de verdure, tandis que tous les autres terrains à bâtir étaient classés en zone de villas, sans aucune distinction quant à leur nature, qu'il s'agisse d'anciens terrains agricoles, de vignes, de parcs de grandes propriétés, voire même de secteurs boisés.

Dès 1984, l'adoption par le Conseil d'Etat d'un règlement de construction concernant plusieurs secteurs peu construits de la zone à bâtir vient modifier cette situation. Toujours en force à l'heure actuelle, son objectif est « d'assurer l'intégration des constructions, tant par rapport aux sites naturels que par rapport aux secteurs déjà construits de la commune ». Outre un certain nombre de prescriptions relatives à la construction, il prévoit l'établissement d'un plan d'ensemble préalablement au morcellement de toute parcelle ou groupe de parcelles.

Durant les années suivantes, une série de modifications allant dans le sens d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti et naturel furent progressivement introduites :

- Une grande partie du domaine de Pierre-Grise et des grandes propriétés situées au chemin des Rousses ont été classées en zone agricole.
- Plusieurs bois et cordons boisés ont été classés en zone des bois et forêts et, grâce à la concentration de droits à bâtir dans des zones 4B protégées, plusieurs secteurs ont pu être maintenus libres de constructions.

- La zone de développement 5A des Champs Chavanne est retournée pour partie à la zone agricole, tandis que le solde a été réservé pour des équipements d'utilité publique.

Les zones d'affectation actuelles

Zone ¹¹	Surface ha	% surface	% à bâtir
Développement 4B	6,7	2,3	4,0
4B protégée	10,7	3,7	6,5
Dév. 4B protégée	1,9	0,7	1,1
5	125,5	43,7	75,9
Développement 5	20,6	7,2	12,5
Ferroviaire	3,8	1,3	
Verdure	6,6	2,3	
Agricole	98,7	34,4	
Bois et forêts	12,5	4,4	
Total zones	287	100	
Total zone à bâtir	165,4	57,6	
Total autres zones	121,6	42,4	

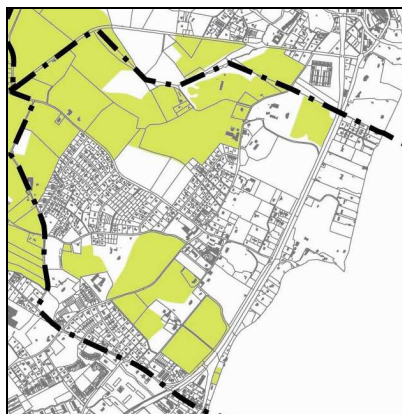


Fig.37 : Surfaces agricoles (source : SITG)

Inventaire de la zone agricole

L'aire agricole de Genthod, située principalement au nord-ouest du territoire, se caractérise largement par la présence des grandes cultures, des prés et des pâturages. Contrairement à ce que l'on peut observer dans d'autres parties du canton, elle abrite peu de constructions qui n'ont pas un lien direct avec l'agriculture.

Une surface importante des propriétés de Malagny, bien que classée en zone de construction, a été attribuée aux surfaces d'assolement. Les mesures qui seront préconisées dans le chapitre consacré au plan directeur confirmeront le bien fondé de cette réserve.

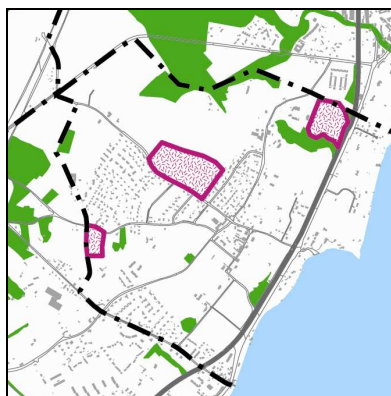


Fig.38 : Parcelles concernées par un classement en zone agricole

Par ailleurs, le Plan directeur cantonal prévoit le classement en zone agricole de trois secteurs situés en zone de villas, au chemin des Limites, aux Champs Chavanne et dans le bas du Grand-Malagny¹². Après avoir examiné ces propositions, et pour peu que le plan directeur communal confirme le bien-fondé de ces options, elles devront être évaluées par rapport à l'ensemble des mesures d'aménagement envisagées. Leur attribution aux surfaces d'assolement pourra éventuellement servir de compensation à d'autres mesures.

¹¹ Tableau des zones au 31.12.2003

¹² Le bas de la parcelle du Grand-Malagny a été classé en zone agricole en mars 2005, le haut de la propriété en zone de développement 4B protégé.