
3.3 OPTIONS

Le concept d'aménagement de la commune de Presinge peut être énoncé sous la forme de 8 options générales traduisant de manière concise et à grands traits l'essentiel des intentions du plan directeur communal:

pour le volet urbanisation,

- accroître l'urbanisation
- promouvoir un développement qualitatif du village et des hameaux
- maîtriser le bâti hors zones constructibles
- maintenir les équipements

pour le volet déplacements,

- modérer la circulation dans les lieux habités
- améliorer la desserte par les transports publics
- développer et sécuriser les itinéraires piétonniers et cyclables

pour le volet espace rural et milieux naturels,

- protéger et valoriser le paysage, l'agriculture, la nature et le patrimoine

Les pages suivantes développent les options d'aménagement à l'échelle de la commune et, de manière plus précise, à celle du village de Presinge.

3.3.1 Urbanisation à l'échelle de la commune

Options pour le volet urbanisation

- accroître l'urbanisation
- promouvoir un développement qualitatif du village et des hameaux
- maîtriser le bâti hors zones constructibles
- maintenir les équipements

Un nouveau village autrement

La croissance de la commune se fera en plusieurs étapes, sous la forme d'un "nouveau village" en extension de Presinge (voir la carte à la page suivante).

Selon la définition proposée par MERLIN et CHOAY dans leur *Dictionnaire de l'urbanisme*, il s'agit d'un développement lié à la rurbanisation, qui s'organise autour d'un noyau d'habitat rural et dont la population dépend souvent de la ville pour son travail. "L'espace rural reste dominant en surface. Mais la majorité de la population exerce des activités et adopte un mode urbain."

La plupart du temps, ces développements se caractérisent par des constructions de maisons individuelles, en particulier sous forme de lotissements de quelques unités à quelques centaines de logements. L'absence ou la médiocrité de la desserte des villages nécessite la possession de deux voitures par ménage.

La proposition faite à Presinge gommara ses défauts par le choix des formes bâties, l'introduction d'une mixité d'affectation, le traitement des espaces libres collectifs, la proximité de la desserte en bus, etc. (voir l'étude au chapitre 3.3.2).

Le "nouveau village" de Presinge ne sera ni un lotissement rapporté, ni un pastiche nostalgique de "vieux village", mais une réinterprétation contemporaine, avec une prédominance d'immeubles de bas gabarit, une importance particulière accordée à l'espace piéton et une limitation de la circulation automobile à l'intérieur du quartier.

Le projet de "centre villageois" constituera avec sa place et les équipements alentours une articulation entre l'ancien et le nouveau Presinge et un lieu de référence pour toute la commune.

Pour ce faire, il faudra déclasser 2.1ha de terrain agricole en zone de développement 4B protégée (en comparaison, déclasser 1% de la zone agricole de Presinge, comme certains le suggèrent à l'échelle du canton, correspondrait à 3.8ha).

Selon les typologies développées et sur la base d'une densité de 0.6 comme le suggère le plan directeur cantonal, 250 personnes y trouveront un logement, soit une croissance de la population de Presinge d'environ un tiers au terme du plan directeur communal en 2020 (moyen terme) ou de moins de 20% par décennie jusqu'en 2025 (long terme).

Les autres développements

Dans les zones constructibles, l'urbanisation se fera au gré des opportunités foncières (voir chapitre 2.4) et selon les règles applicables en vertu de la LCI.

Quelques logements et équipements peuvent ainsi être réalisés. Demeurent toutefois réservés les cas des parcelles soumises en tout ou partie au cadastre forestier, dans le village de Presinge.

Dans la zone agricole, les transformations et extensions de bâtiments existants, non dévolus à l'agriculture, n'offrent que peu de potentiel de développement.

Les classements en zone 4B protégée de La Louvière et de Cara (bande le long de la frontière) proposés en 1997 dans le cadre de l'"étude des hameaux de Presinge" ont été diversement appréciés (voir chapitre 2.1.1). Ces demandes sont aujourd'hui abandonnées car elles ne coïncident pas avec l'objectif d'un développement centré sur Presinge-village.

Le "groupement d'habitation en limite de zone à bâtir", au sud du village de Presinge, est composé de villas. Leur intégration dans la zone à bâtir n'est pas proposée dans la mesure où cette opération n'offre pas de potentiel constructible à court et moyen termes, et ceci quelque soit la zone de destination. D'autre part, le point de vue de la Direction de l'aménagement à ce sujet est très clair: "un déclassement pour la création d'une future zone villas, qui confirme un état de fait dans la zone agricole, n'est pas acceptable" (préavis sur rapport intermédiaire du plan directeur communal / 12.01.06).

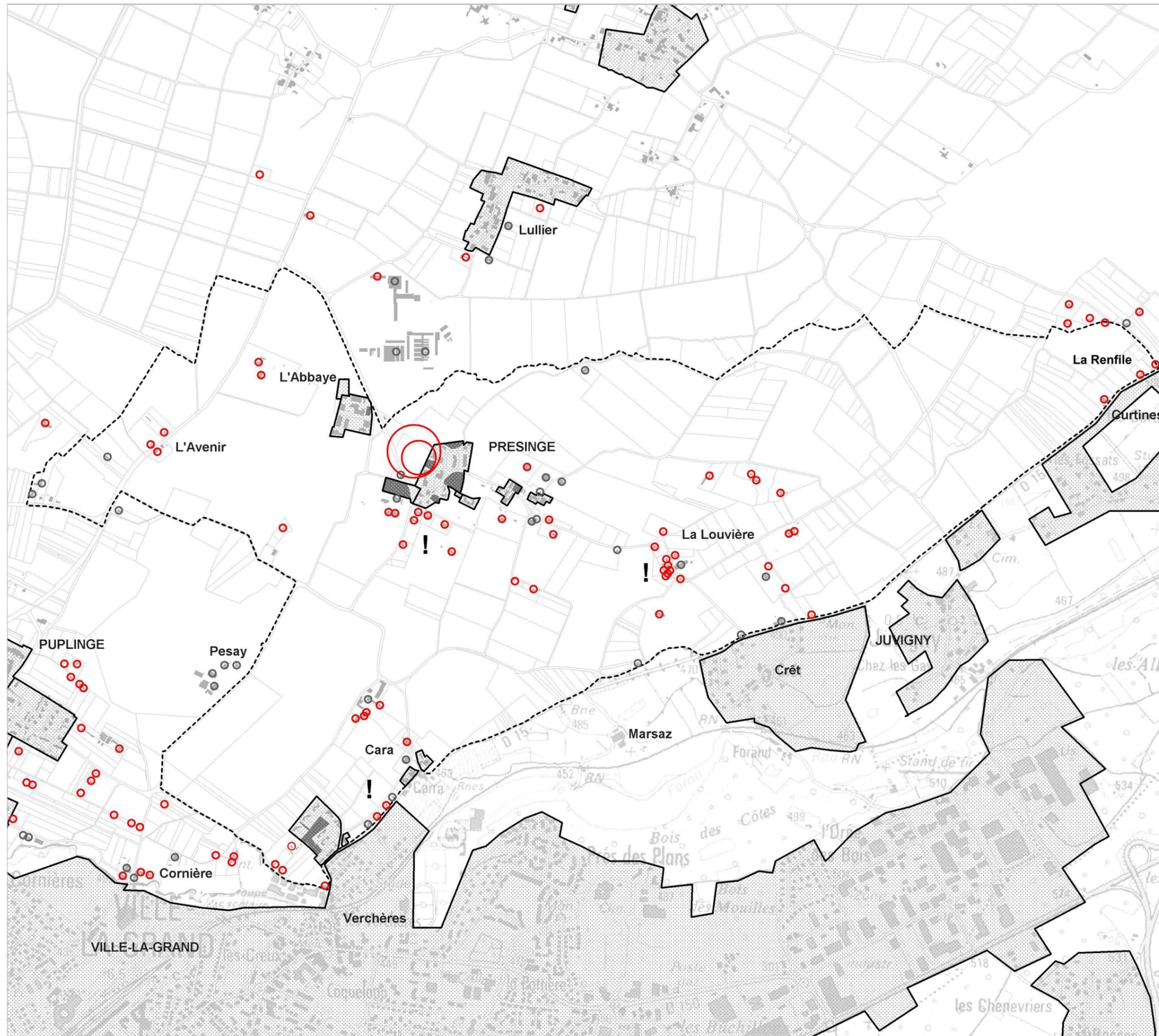
Voir aussi chapitre 3.3.2 (village de Presinge)



**Options
volet «urbanisation»**

Ech. env. 1:15'000

05.2005



3.3.2 Urbanisation à l'échelle du village de Presinge

Objectifs

Le projet d'extension de Presinge-village défend les objectifs suivants en référence au cahier des charges de l'étude et suite au diagnostic réalisé lors de la phase d'analyse du plan directeur communal:

- créer un centre qui renforce l'identité villageoise,
- concevoir un développement raisonné qui assure une progression démographique assimilable et un équilibre socio-culturel,
- intégrer les équipements municipaux et les activités culturelles, professionnelles ou commerciales nécessaires à une vie de village,
- préserver les qualités morphologiques existantes du village de Presinge et du hameau de Presinge-dessus, ainsi que les qualités paysagères du site.



Nouveau village: étapes de réalisation (hypothèses)

-  Front végétal existant et arborisation projetée
-  Bâtiments existants
-  Nouveaux bâtiments
-  Bâtiments artisanaux ou commerciaux
-  Place - espace public, lieu de rencontre
-  Emprise futurs bâtiments
-  Limite zone de développement
-  Bâtiments à caractère "renforceur" de la place



Choix du site

La lecture attentive du tissu bâti du village de Presinge a permis d'identifier un espace central qui, moyennant quelques aménagements de surface et quelques compléments, pourrait constituer le centre de croissance du développement proposé sous forme d'une place, qui permet la mise en relation visuelle et spatiale des édifices publics existants.

A partir de ce centre, l'extension pourrait se concevoir dans plusieurs directions:

- a.** Le long de la route de La Louvière, en direction de Presinge-dessus, on trouve des terrains communaux dans la continuité du développement qui a été amorcé par la construction de deux immeubles de logements.

Cette solution n'a pas été retenue afin de maintenir la césure paysagère remarquable (vue sur la campagne et les lointains) entre les deux bourgs et préserver leur identité, comme cela avait été préconisé lors de l'"étude des hameaux" de 1997.

L'étroite rue centrale du village est de ce fait préservée de la circulation automobile.

- b.** Sur la pente douce de la colline qui descend vers la route de Presinge en direction de l'Abbaye, on peut tirer parti d'un terrain appartenant à l'Etat de Genève.

L'orientation y est favorable pour du logement et l'étagement possible des constructions dans la pente favorise la mise en valeur du développement envisagé sans nuire au dégagement paysager sur les lointains.

Cette situation permet aussi de tirer profit du caractère passant de la route de Presinge pour quelques commerces et activités.

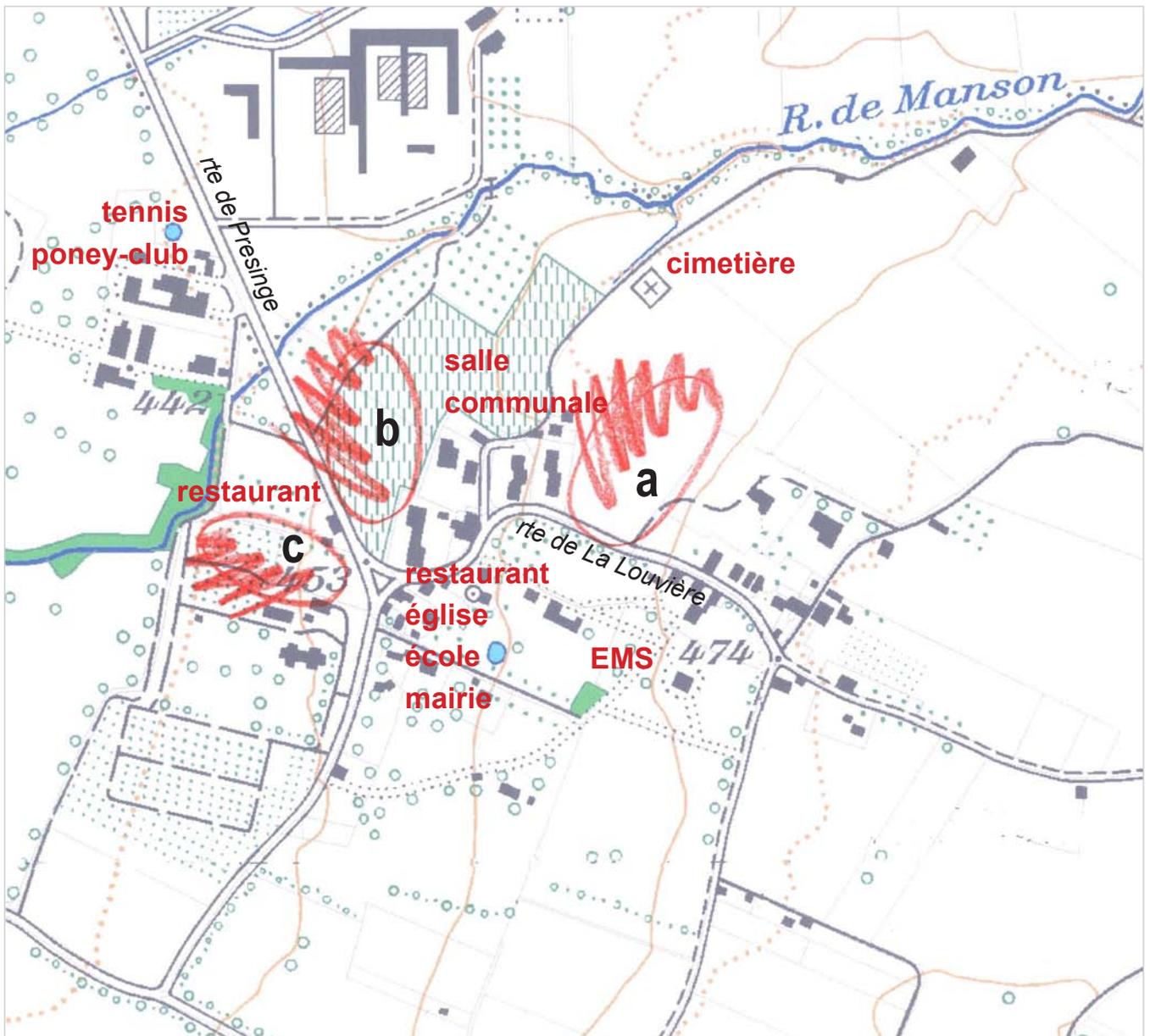
C'est la solution retenue.

Un espace libre entre le futur développement et le Ruisseau de Manson doit être maintenu afin de garantir l'identité de l'Abbaye et de maintenir une connexion biologique le long du cours d'eau.

- c.** De l'autre côté de la route de Presinge, on peut exploiter le potentiel constructible de la parcelle de Pré-Rojoux sise en zone de développement 4B protégée.

Cette solution a été rejetée d'emblée car elle conduit à un aménagement coupé du village par la voie de transit.

D'autre part, cette parcelle est destinée à des équipements publics (salle des fêtes).



"Nouveau village":
 hypothèses de localisation du futur développement de Presinge
 et position des principaux équipements existants sur le site



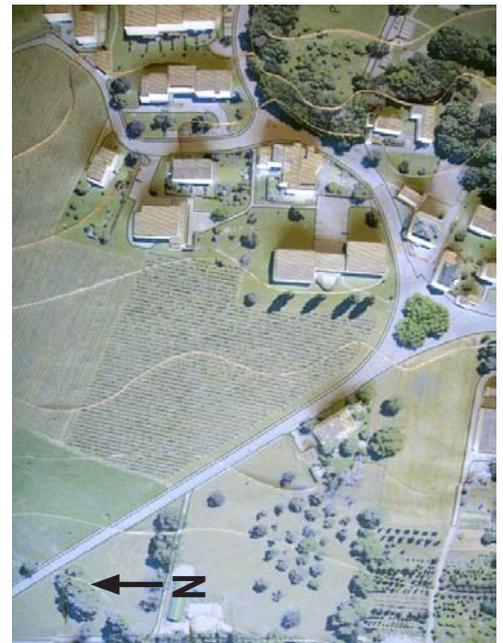
Principe d'aménagement du nouveau village
(légende, page de droite)

Options d'aménagement

L'identité des deux «bourgs» sera préservée en respectant la césure paysagère remarquable entre le village et le hameau de Presinge et en évitant une surcharge de trafic sur la route de La Louvière.

L'espace compris entre le carrefour route de Presinge / route de La Louvière et la salle communale sera valorisé de manière à ce qu'il constitue le noyau de l'extension future et le centre de gravité du village rééquilibré. Les différents édifices communaux existants (école, salle communale, restaurant) seront ainsi réunis visuellement et spatialement.

La route de Presinge sera renforcée et requalifiée par l'occupation de la pente douce qui monte vers la zone centrale et la «porte d'entrée» du village repositionnée au niveau du Ruisseau de Manson.



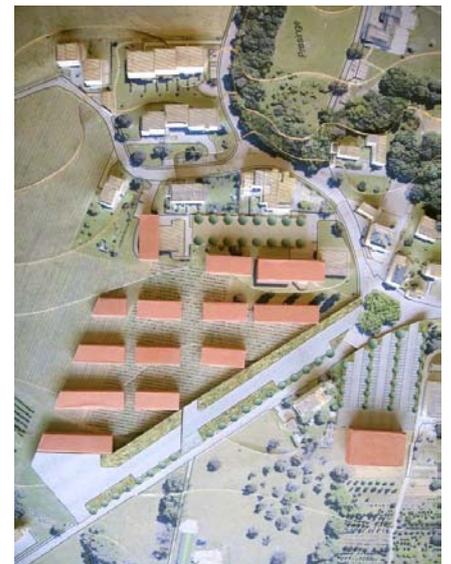
Maquette du site vue depuis l'ouest:
- situation actuelle
- étapes de réalisation et calendrier (hypothèse de travail)



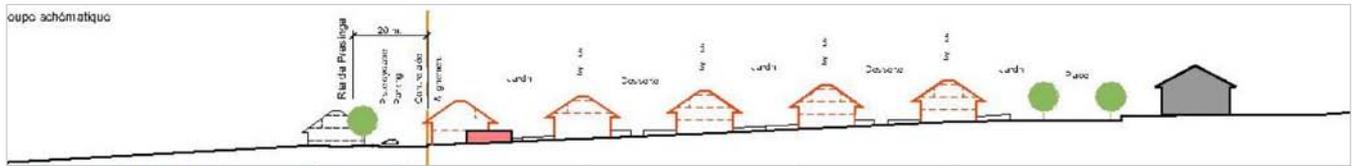
court terme:
- une place
- quelques logements
- un parking collectif



moyen terme, dans 10 ans:
- des logements
- quelques commerces / services



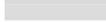
long terme, jusqu'en 2025:
- des logements
- quelques activités
- des services communaux
- une salle des fêtes



Proposition de nouveau village à Presinge:
coupe de principe en référence à la zone 4B protégée de la LCI



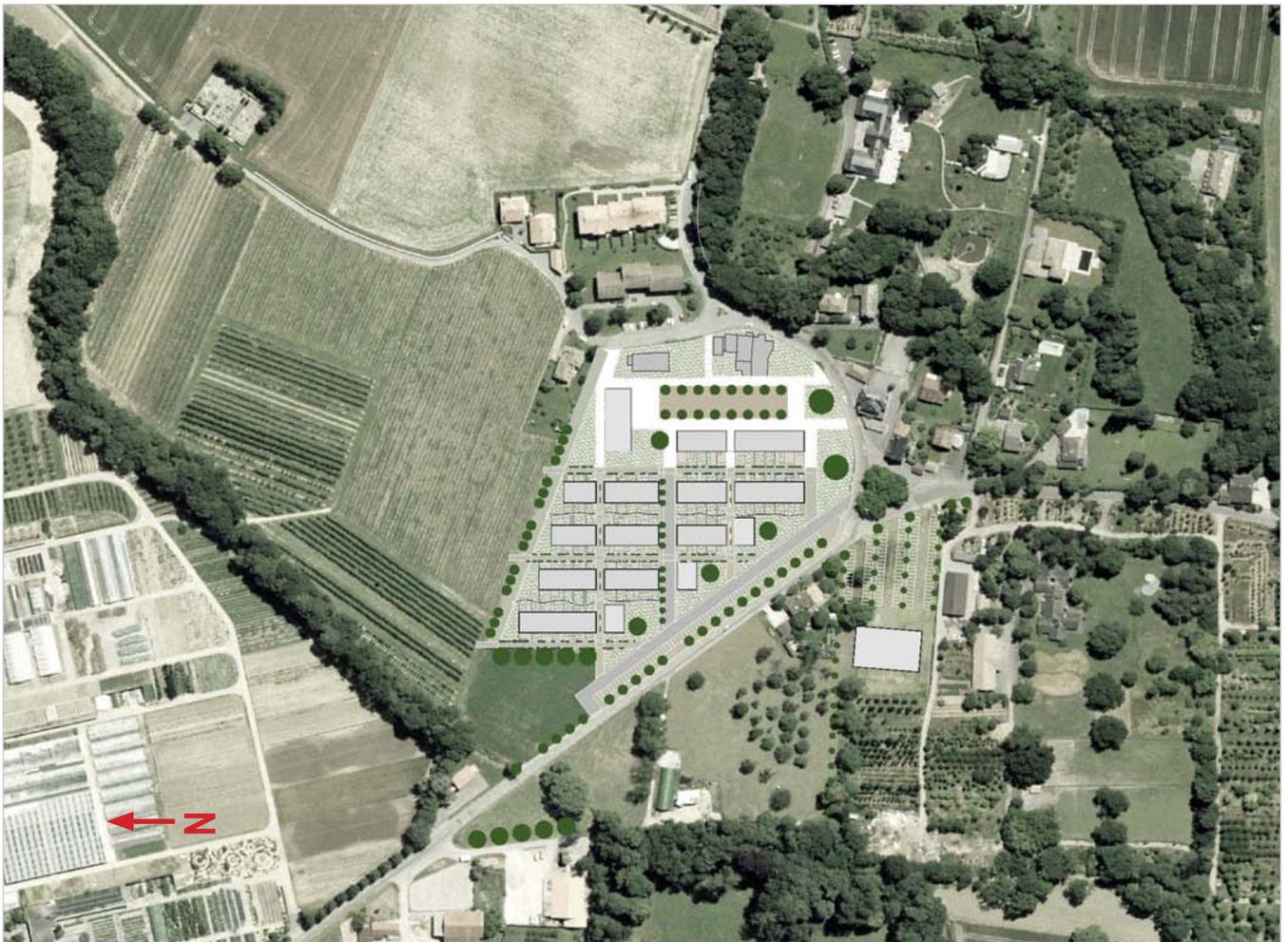
Zonage du village de Presinge:
propositions de modifications de zones

-  zone agricole
-  limite parcellaire
-  zone 4B protégée
-  zone de développement 4B protégée
-  **A** zone de développement 4B protégée à créer
S = 21'000 m² Densité = env. 0,6
100 logements / 250 personnes
-  **B** zone de développement 4B protégée pour compensation/mise en conformité
S = 1'521 m² + 4'125 m² = 5'646 m²

Propositions

L'espace central est qualifié par l'aménagement d'une place de village. Le renforcement spatial de ce lieu s'opère par le comblement de la «dent creuse» située entre la salle communale et les petits immeubles existants (gabarit rez+1) qui seront à terme remplacés.

Le développement se fera progressivement (par étapes) sur la pente orientée à l'ouest qui descend vers la route de Presinge. Les gabarits proposés sont de 1 étage sur rez, mais un concours d'architecture permettra de vérifier ces gabarits. L'accès et l'usage du sol sont privés et semi-privés pour les logements. L'implantation parallèle aux courbes de niveau permet de respecter la topographie du site et la géométrie du bâti existant (voir les références annexées).



*Proposition de nouveau village à Presinge:
plan de vérification de la capacité du site en terme de densité,
d'accès, d'implantations bâties et de programmes*

Un dédoublement progressif de la route de Presinge est proposé pour limiter la desserte automobile et pour regrouper les parkings destinés au nouveau quartier.

Les activités professionnelles et/ou commerciales sont situées sur cette contre-allée, au contact du trafic de transit; on y trouvera aussi de petits équipements de quartier (déchetterie).

A terme, un équipement collectif (salle des fêtes) avec parking pour les manifestations privées ou publiques sera aménagé sur le terrain de Pré-Rojoux (zone 4B destinée à de l'équipement public), en face de la mairie.

Une politique de mise en œuvre garantissant à la commune une maîtrise du développement et un équilibre socio-culturel

de la population doit être définie, par exemple, un financement mixte communal et privé, un droit de superficie, une coopérative d'habitation.

Le "nouveau village" induira une augmentation du trafic journalier de 14%, ce qui n'influencera pas notablement les valeurs d'immission de NOx qui resteront sous les seuils fixés par l'OPair.

D'autre part, la commune recommandera la réalisation de bâtiments "minergie" et le recours à des unités de chauffage centralisées et à des technologies faisant appel à des énergies renouvelables (chaudière à bois, pompes à chaleur, énergie solaire).

Au final, c'est une centaine de logements qui pourront être construits pour accueillir environ 250 Presingeois. Un déclassement de 2,1ha de terrain agricole est nécessaire, dont une petite partie pourrait être compensée par des retours en zone agricole sur le pourtour du village (voir illustration page précédente).

Afin d'assurer la maîtrise du développement, l'application des principes d'implantation et de distribution et la qualité formelle de la proposition, un concours d'architecture sera organisé. Le plan localisé de quartier (PLQ) sera établi sur la base de la proposition qui aura été choisie à l'issue de ce concours.



*Le site choisi pour l'extension du village,
en continuité des petits immeubles existants*

Conclusion: suite de la démarche

Le projet développé ici est conçu comme une méthode de travail. Il s'agissait tout à la fois d'établir les lignes directrices de l'extension du village, d'en assurer la publicité dans la commune, d'illustrer le débat et de faire réagir des intervenants très différents (groupe de suivi, habitants, services de l'administration).

Ce projet de "nouveau village" permettra d'énoncer les éléments principaux du cahier des charges d'un concours qui aura pour objet l'établissement d'un «master plan» du développement du village à partir d'un centre restructuré. Un plan localisé de quartier sera ensuite élaboré (ou plusieurs s'il s'agit par exemple de tenir compte des étapes de développement).

Ce projet, avec son caractère schématique, doit être considéré comme une hypothèse de travail et non comme un plan directeur abouti du développement villageois.

Outre le point d'accrochage au village actuel, la localisation et l'étendue de l'extension, le futur projet devra aborder et préciser les points suivants:

- éléments programmatiques: type de logements, mixité d'activités,
- insertion dans le site, gabarits et morphologie des constructions,
- système des dessertes piétonnière et automobile, gestion des parkings, raccords aux voies principales,
- usage public, semi-privatif et privatif du sol,
- interprétation des recommandations "nature en ville" du DNP pour les aménagements extérieurs notamment,
- structure de la promotion financière des opérations,
- catégories socio-professionnelles des habitants,
- développement par étapes, remplacement, complément,
- mesures propres à favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie,
- gestion des eaux et imperméabilisation du sol en conformité avec le PGEE.

(Voir aussi la fiche d'action no 3, chapitre 3.5.1)



Le site proposé pour la place du village

3.3.3 Déplacements à l'échelle de la commune

Options pour le volet déplacements

- modérer la circulation dans les lieux habités
- améliorer la desserte par les transports publics
- développer et sécuriser les itinéraires piétonniers et cyclables

Les principales options du plan directeur communal concernant le volet des déplacements sont transcrites sur la carte à la page suivante.

Trafic individuel motorisé

Hierarchie du réseau

Le réseau routier de la commune étant suffisamment hiérarchisé, il ne nécessite pas d'aménagement particulier tel que des élargissements ou la construction d'une nouvelle voirie. Il en est de même pour les carrefours qui ne présentent pas de problème de capacité ou de sécurité spécifique.

Mesures de circulation et de stationnement

Des mesures de modération de trafic visant au respect de la vitesse autorisée sont à envisager au niveau de la route de Presinge sur le tronçon entre l'Abbaye et Presinge.

Les aménagements existants à Cara sont maintenus.

L'établissement d'un plan de stationnement à l'échelle communale permettrait de déterminer les différents besoins et de les structurer.

- Le marquage d'un certain nombre de places de stationnement public au centre du village de Presinge rendrait le parcage des véhicules plus clair.
- Mieux, la création d'un parking collectif au niveau du carrefour route de Presinge / route de La Louvière permettrait de répondre au besoin des divers équipements publics et privés, de manière complémentaire entre la journée et le soir. Cet équipement fait déjà défaut aujourd'hui, compte tenu de l'importante fréquentation des restaurants et de la nécessité d'assurer le parcage des promeneurs, visiteurs réguliers, ainsi que du public de différentes manifestations. Et puis, en concentrant le stationnement sur la voie passante de la commune, au départ de la route de La Louvière, on contribue à la réduction et à la modération du trafic sur la "grand'rue" du village.



Options
volet «déplacements»

01.10.2004

-  Bus
-  Réseau piéton communal
-  Zone habitée à modérer
-  Parc promenade mountain bike
-  Futur réseau CEVA / Gare
-  Limite communale
-  Frontière
-  Parking collectif

- De manière générale, le stationnement lié au futur développement d'établissements privés ou publics doit être assumé sur les parcelles concernées ou des solutions concertées doivent être trouvées par le requérant, le domaine public ne pouvant continuer à absorber le parcage des véhicules. L'EMS proche du centre du village a planifié pour fin 2007 une extension importante de ses bâtiments nécessitant de résoudre le stationnement des collaborateurs et visiteurs.
- Le stationnement lié aux logements et activités du "nouveau village" de Presinge est à organiser en surface et en sous-sol le long de la contre-allée projetée, libérant les espaces ouverts du quartier de l'encombrement des véhicules.
- Enfin, des points de stationnement pour les véhicules doivent être aménagés dans la campagne, là où se font les départs et arrivées des promeneurs et des cyclistes (chemins de randonnée et itinéraires cyclables cantonaux).

Douanes

Les mesures proposées ici sont basées sur l'état actuel des douanes, à savoir le passage obligé pour les véhicules aux postes de Cara, de Cornières et de La Renfile.

La douane de La Louvière n'est perméable qu'aux déplacements doux, évitant ainsi le transit sur la "grand'rue" de Presinge, dont la vocation résidentielle est confirmée.

Transports collectifs

Dans une optique de développement des transports publics, une liaison entre Presinge et la gare d'Annemasse est une opportunité à saisir lorsque la construction du CEVA sera achevée.

Déplacements doux

Cycles

À la vue des bonnes conditions de circulation sur le réseau communal, il n'est pas opportun de développer spécifiquement des aménagements cyclables.

Il semble par contre intéressant de créer des points de départ pour les balades à vélo sous la forme de petits parkings le long des itinéraires cyclables cantonaux.

Vu la présence d'un itinéraire de cyclo-tourisme sur la départementale 15, des franchissements de frontière doivent être maintenus en nombre pour les cyclistes (notamment à La Louvière).

Piétons

L'extension du réseau piéton communal est à planifier dans le cadre d'un plan directeur des chemins pour piétons.

Dans l'immédiat, la maille piétonne doit être calquée sur le développement du tissu bâti; des liaisons fonctionnelles doivent être assurées entre les hameaux et le village de Presinge, où se trouvent les principaux équipements de la commune; elles composent une figure en Y dont les segments doivent être sécurisés.

Le projet d'aménagement du centre villageois devra intégrer l'idée d'un tronçon de randonnée pédestre reliant plus directement l'Abbaye au carrefour devant la mairie.

Projets avoisinants

La commune souhaite être informée et participer aux discussions relatives au projet de "pénétrante nord d'Annemasse", si à l'avenir cette hypothèse de tracé devait être confirmée, considérant son impact sur le territoire de Presinge (foncier, paysage, trafic, etc.).

3.3.4 Espace rural et milieux naturels à l'échelle de la commune

Option pour le volet espace rural et milieux naturels

- protéger et valoriser le paysage, l'agriculture, la nature et le patrimoine

Les intérêts et atouts de l'espace rural de la commune sont nombreux. Les domaines concernés sont multiples: agriculture, nature, paysage, patrimoine et histoire, loisirs.

L'établissement d'une **stratégie environnementale** est une démarche possible pour la concrétisation de l'option générale "protéger et valoriser le paysage, l'agriculture, la nature et le patrimoine".

Elle se caractériserait par la définition de thématiques (propositions ci-contre, lettres a à g), qui chacune serait développée spécifiquement, à travers une approche participative et volontaire, impliquant les acteurs locaux (commune, propriétaires, exploitants agricoles et forestiers, groupes d'intérêts).

La première phase de travail de chaque thématique verrait l'établissement d'un diagnostic concis, visant à identifier les enjeux, les problématiques et les déficits, puis à poser des objectifs et à définir les mesures à mettre en oeuvre pour les atteindre.

Un outil de mise en oeuvre de certaines thématiques de la stratégie environnementale pourra être le **réseau agro-environnemental**. Ce type de projet participatif s'appuie notamment sur des dispositions légales fédérales et cantonales qui encouragent la mise en place de surfaces de compensations écologiques (jachères, haies vives, etc.). Le canton et la confédération peuvent également soutenir certaines mesures selon leurs caractéristiques.

a. Maintien et développement d'une agriculture compétitive et diversifiée

- Conserver la surface agricole et planifier les développements de la commune (urbanisation, loisirs) en prenant en compte les besoins et incidences pour l'agriculture.

b. Maintien et développement du bocage et particulièrement les alignements de chênes

- Prolonger et revitaliser le réseau d'**alignements de vieux chênes** le long des voies historiques de la commune empruntées par le tourisme pédestre.

c. Revitalisation du Nant du Paradis

- Saisir chaque opportunité d'améliorer le régime hydrologique et la qualité de l'eau.
- Améliorer la qualité écologique du **cordon boisé** par des mesures de gestion de la végétation (abattages, plantations) et du bétail (piétinement), la création de bandes tampon, l'élargissement du cordon boisé et l'amélioration de la structure des lisières.

d. Mise en valeur du domaine de l'Abbaye

- Préserver efficacement les **chênes remarquables**: protection contre le bétail et suivi des arbres pour permettre des mesures de gestion adaptées (env. 10 sujets).
- Planter de nouveaux chênes, notamment le long du tracé historique du Nant du Paradis.
- Améliorer la qualité du cordon boisé du Nant du Paradis.
- Revitaliser les **vergers haute tige**.



Options
volet «espace rural et milieux naturels»

Ech. env. 1:15'000

20.01.2005

Réseau de chemins

- chemin ancien IVS avec substance
- chemin ancien IVS sans substance
- chemin de randonnée cantonal repertorié

Milieux naturels et extensifs

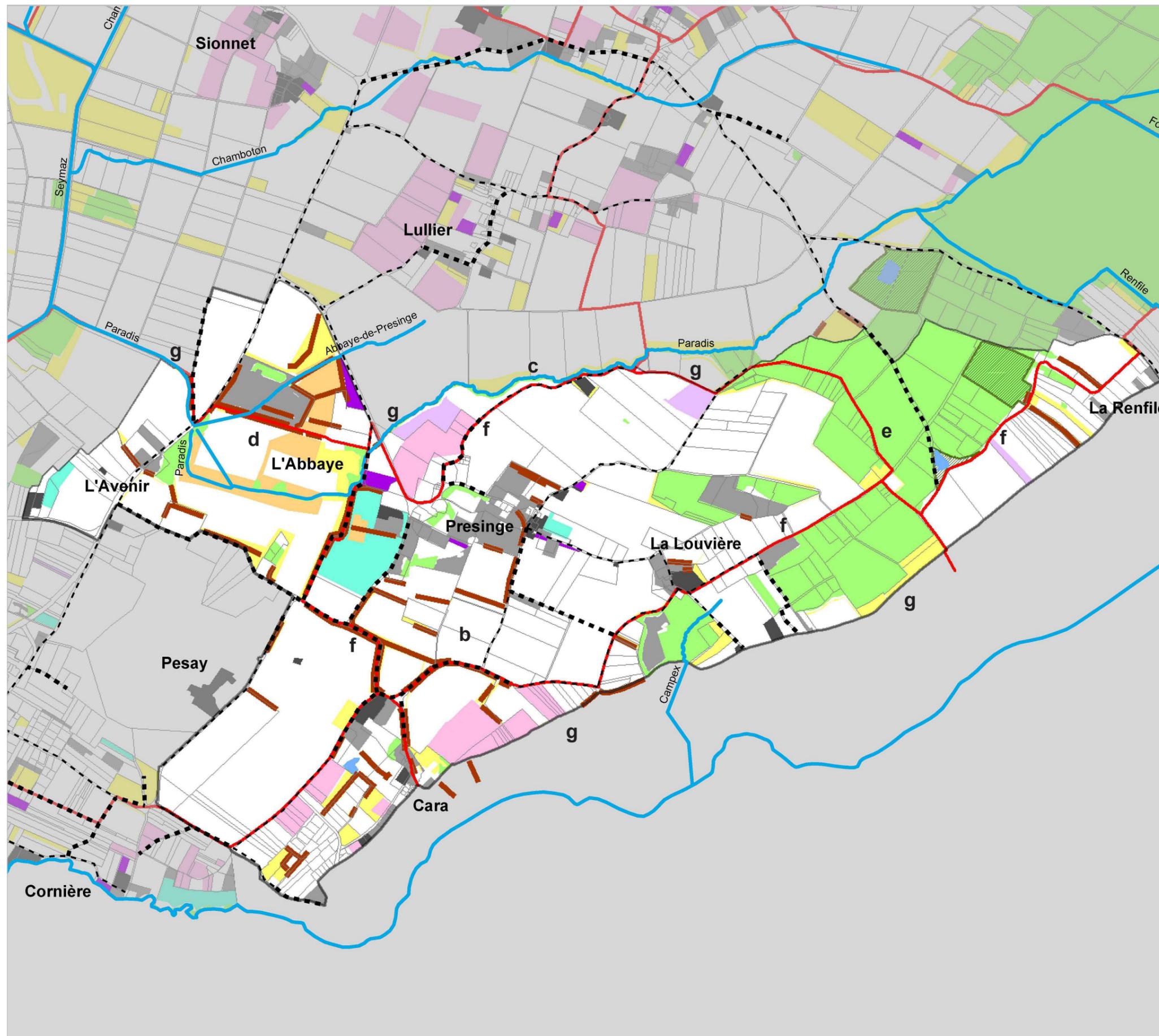
- milieux humides
- périmètre de protection "nature"
- forêt
- prairie extensive
- pâturage
- verger haute tige
- alignement d'arbres, haie
- cours d'eau

Inventaire de la zone agricole

- Constructions agricoles
habitations d'agriculteurs
- Habitations et prolongements
pelouses, jardins
- Pépinières, floriculture
- Vergers intensifs
- Vignes

Options du plan directeur communal

- a** Maintien et développement d'une agriculture compétitive
- b** Maintien et développement du bocage
- c** Revitalisation du Nant du Paradis
- d** Mise en valeur du domaine de l'Abbaye
- e** Amélioration écologique des bois
- f** Valorisation du patrimoine naturel pour la promenade
- g** Maintien des liaisons biologiques



e. Amélioration écologique des bois, des lisières et mise en valeur des milieux humides (Bois de Jussy)

- Améliorer la qualité des **lisières** par des mesures de gestion (3 km linéaires à traiter).
- Améliorer la qualité structurelle des **bois** par des mesures d'éclaircissement.
- Favoriser la découverte des **milieux humides** de la commune en les intégrant dans un réseau de promenade commenté (Prés de Faverges: Glaïeul des marais, Pie-grièche écorcheur; Bassin des Cornaches et Etang des Dolliets: mosaïque de milieux humides, batraciens, libellules).

f. Valorisation du patrimoine naturel pour la promenade

- Maintenir / développer des itinéraires de promenade, sans toutefois nuire à la préservation des espaces particulièrement sensibles et à l'activité agricole.
- Favoriser la connaissance et la contemplation des valeurs paysagères et naturelles (information, qualité des promenades).

g. Maintien des liaisons biologiques fonctionnelles au niveau supra-communal

- Maintenir / renforcer la qualité des structures naturelles (haies, cordons boisés) qui ont un rôle majeur pour le déplacement de la faune, en particulier le ruisseau du Manson et son cordon boisé entre les bois et la Seymaz.
- Maintenir / améliorer le passage de la faune au niveau des axes routiers importants (liaison avec le vallon du Foron, passage du Manson sous les routes de Presinge et de Jussy).

Compensations

Nombre de mesures proposées ci-dessus devraient répondre en termes de compensations qualitatives au déclassement souhaité par la commune à Presinge-village.

De manière quantitative (m² pour m²), une parcelle de 1'521 m², située au nord du village en zone 4B protégée, contiguë aux terres agricoles, a été achetée récemment par la commune; elle pourrait être **reclassée en zone agricole**.

Des **compensations financières et des projets en faveur des agriculteurs** (local de vente directe) sont à étudier dans le cadre de la loi sur la promotion de l'agriculture (M2 05).

Mise à jour de la ZBF

Dans un registre différent, on peut souligner l'**inscription en zone des bois et forêts** du cordon boisé du village qui rend inconstructible une partie des terrains situés au sud de la route de la Louvière (dont une partie à l'ouest de l'EMS pourrait retourner en zone agricole).

Echappées paysagères

La commune souhaite le maintien de part et d'autre de la frontière, entre La Renfile et Cara, de l'espace rural libre de toutes constructions, afin de préserver le **corridor à faune** en direction de la vallée du Foron, mais aussi afin de conserver les **splendides vues** sur la grande géographie (à partir de la route de Basselat, notamment).