

Avril 2009

PRESINGE

le nouveau village



Etude en vue

- de préciser l'option d'extension
à l'ouest du village
- de proposer au Conseil d'Etat
de modifier l'arrêté d'approbation du 25 juillet 2007
relatif au plan directeur communal

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Presinge

GROUPE DE SUIVI

Commune

Ferdinand Le Comte, maire

Administration cantonale

Fabio Dubs, PDLGP-DT

Gilles Wachsmuth, SEIE-DT

MANDATAIRES

Baillif - Loponte et Associés SA

Daniel Baillif, architecte

Clos de la Fonderie 3, CH - 1227 Carouge

Marie-Paule Mayor, architecte urbaniste

15, rue des Voisins, CH - 1025 Genève

SOMMAIRE

Avant-propos	page	7
1 Clause du besoin	.....	8
Attentes / Evolution de la population / Arguments		
2 Potentiels de la zone à bâtir	.....	10
Plan directeur cantonal 2015 / Plan de zones / Potentiels constructibles		
3 Vision pour demain: plan directeur communal 2007	.....	14
Vision communale / Concept d'aménagement		
4 Presinge-village: état des lieux	.....	16
Synthèse du diagnostic / Patrimoine / Formes bâties / Equipements et centralité / Zones constructibles et statut foncier		
5 Presinge-village: projet	.....	24
5.1 Nouveau village	..	24
5.2 Desserte du périmètre	..	26
5.3 Mesures environnementales	..	28
6 Nouveau village: description	.....	30
Objectifs / Implantation dans le site / Options d'aménagement / Propositions / Suite de la démarche		
7 Mesures prises pour garantir la qualité de l'aménagement	.....	38
8 Mesures compensatoires et/ou qualitatives et/ou financières portant sur les impacts nature et agriculture et mise à jour de la ZBF	.....	40
9 Mesures pour limiter la consommations du sol	.....	41
10 Planification des équipements publics de quartier	.....	42
11 Mesures de regroupement intercommunaux	.....	44
Annexes	.....	45
- Plan directeur cantonal, fiche 2.06 - villages		
- Plan du "nouveau village", échelle 1:1'000		

Avant-propos

A l'origine de la décision prise par la commune de Presinge d'établir un Plan Directeur communal, il y avait la volonté d'assurer un développement nécessaire à son équilibre démographique, raisonné dans ses propositions, échelonné dans le temps.

Cette volonté était renforcée par le besoin de créer un "véritable centre villageois", qui manque jusqu'ici à Presinge. Ces attentes étaient clairement énoncées dans le cahier des charges du Plan Directeur communal soumis aux mandataires en février 2004.

Le Plan Directeur communal 2007, approuvé par arrêté du Conseil d'Etat du 25 juillet 2007, confirme, étaye et argumente la pertinence des attentes communales.

Il définit l'importance du développement (100 logements, 250 habitants), les étapes, les gabarits et les conditions environnementales à respecter dans sa mise en œuvre.

Le Plan Directeur communal précise aussi la localisation de l'extension prévue: en continuité du noyau historique sur des terrains situés en zone agricole.

3 parcelles sont concernées: l'une appartenant à la commune (parcelle 1832 pour une superficie de 398 m²); l'autre appartenant à l'Etat de Genève (parcelle 2231 pour une superficie de 15'131 m²); la troisième étant en mains privées (parcelle 2555 pour une superficie de 5'808 m²). Soit une superficie totale de 21'337 m².

Dans ses fiches d'actions 2 et 3, le Plan Directeur communal définit par ailleurs un processus pour le développement de l'extension villageoise: organisation d'un concours d'architectes pour établir un "master-plan" débouchant sur un PLQ.

Pour mettre en œuvre ce processus, la commune doit acquérir les parcelles sur lesquelles l'extension est prévue et proposer leur déclassement en zone 4B de développement.

La parcelle de l'Etat de Genève fera l'objet d'un échange avec des terrains de hautes valeurs écologiques que possède la commune dans la zone des bois et forêt.

Les propriétaires privés sont disposés à vendre la partie de leur parcelle concernée par le développement villageois.

Dans son arrêté du 25 juillet 2007, le Conseil d'Etat a formulé une réserve qui conditionne "l'option d'extension du village ... à la définition d'un périmètre cohérent du point de vue de l'impact sur l'environnement et le site" et mentionne le processus défini dans les fiches d'action 2 et 3 du Plan Directeur communal.

En s'appuyant sur cette réserve, la Commission Foncière Agricole a refusé à la Commune la qualité pour se rendre acquéreur de la partie de la parcelle 2555 incluse dans le périmètre de l'extension et située en zone agricole, bloquant ainsi la mise en œuvre du processus de développement du village.

Lors d'une rencontre en date du 27 janvier 2009 entre le Département du Territoire représenté par Madame Bojana Vasiljevic-Menoud directrice générale de l'Aménagement du territoire et la Commune représentée par Maître François Bellanger avocat (confirmé par lettre du 18 février 2009 de Madame B. V.-M. à Maître F. B.), il a été convenu:

"Une étude destinée à préciser l'option d'extension au sud-ouest du village sera menée par les mandataires de la commune de Presinge. Elle aura comme objectif de définir notamment un périmètre cohérent du point de vue de l'impact sur l'environnement et le site, ainsi que de développer

les mesures d'aménagement proposées dans les fiches d'action 2 et 3 du Plan Directeur communal.

Une fois cette étude effectuée et ses conclusions validées par les services compétents de l'administration cantonale, la direction générale de l'aménagement du territoire proposera au Conseil d'Etat de modifier l'arrêté d'approbation du 25 juillet 2007 relatif au Plan Directeur communal afin de supprimer la réserve concernant l'option d'extension du village."

La Commune de Presinge souhaite que la présente étude permette de lever la réserve figurant dans l'arrêté du Conseil d'Etat et d'engager le processus de développement du village défini dans le Plan Directeur communal.

Elle confirme sa volonté d'appliquer et de préciser ses engagements sur les plans environnementaux et énergétiques dans la mise en œuvre de ce développement.

Le Maire

1. Clause du besoin

Attentes de la commune

Le plan directeur élaboré par les autorités de Presinge en 2007 précise les principaux axes de la politique communale concernant l'aménagement de son territoire jusqu'en 2020-2025:

- *préserver la vocation communale (nature, agriculture, paysages, qualité de vie);*
- *exprimer le rôle déterminant de la commune envers la région et le canton;*
- *déterminer le taux de population souhaité, en regard de plusieurs considérations, notamment la "dynamique" communale (activités sociales, culturelles, sportives, etc.), la viabilité de l'école, la participation à la problématique cantonale du manque de logements (essentiellement sociaux);*
- *créer un véritable centre villageois, attractif pour les communiens, y compris ceux des hameaux;*
- *maîtriser le trafic de transit lié au développement des communes voisines, spécialement en France, et aux conséquences des accords bilatéraux (probable ouverture des chemins douaniers).*

Alors que le plan directeur 2007 a porté sur l'ensemble du territoire communal, une étude à l'échelle du village de Presinge a été menée en parallèle sur le thème du "centre villageois", les deux échelles de réflexion s'alimentant l'une l'autre.

La présente étude reprend et poursuit les travaux effectués en 2007.

(PDcom §1.3 p.20)

Evolution de la population

Durant la décennie 1986-1996, la population de Presinge a augmenté de 30 %; entre 1996 et aujourd'hui, la population a décliné de 2 %.

Si l'on applique le taux de croissance moyen de la décennie 1990 aux décennies suivantes (env. 10%, chiffre qui est aussi celui du canton durant la même période), on obtient le total de 750 habitants en 2020, soit au terme de validité du plan directeur communal.

(PDcom §2.5.1 p.56)

Arguments

Les arguments suivants peuvent être avancés en vue de satisfaire la "clause du besoin" d'une extension du village et d'un déclassement de la zone agricole:

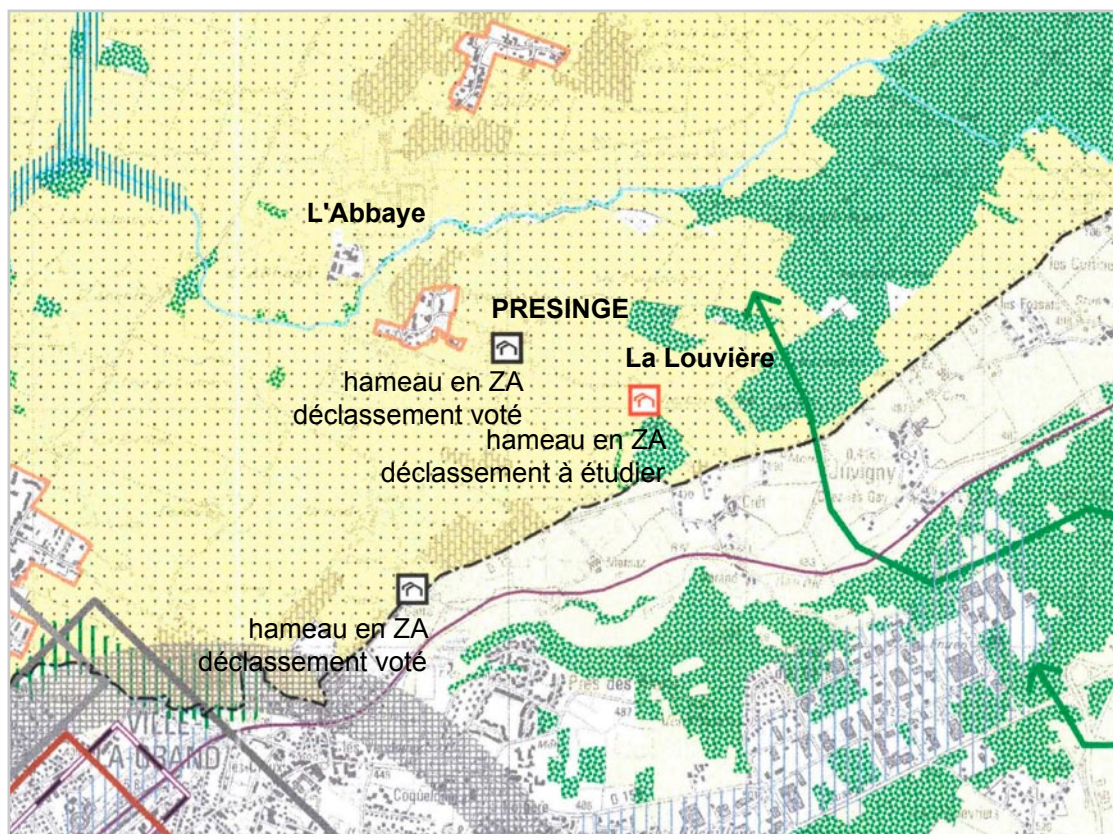
- la population de la commune stagne, diminue;
- la commune veut garder les communiens, notamment les jeunes Presingeois, sur son territoire, dans sa communauté;
- la commune a souci de diversifier sa population;
- le 50% du budget communal dépend de trois contribuables;
- des investissements ont été réalisés pour des équipements qui doivent fermer (classes d'école, poste);
- la commune souhaite maintenir une vie communale associative, des lieux publics de rencontre et d'intégration, en gardant ses équipements de base (école, poste, salle communale, épicerie, restaurants, etc.);
- la commune saisit l'occasion d'un développement pour créer un lieu central, de référence pour tous les habitants de la commune;
- la salle communale n'est plus adaptée aux besoins associatifs et manifestations culturelles;
- la nouvelle urbanisation pourrait aussi accueillir des étudiants de l'école de Lullier et créer ainsi une synergie avec cet équipement, à la fois proche et distant.

Le potentiel constructible du zonage actuel ne peut répondre à ces attentes, notamment en ce qui concerne le logement.

Le plan directeur cantonal reconnaît cet état de fait.

Le plan directeur communal et la présente étude ont pour but d'apporter les réponses à ce problème.

2. Potentiel de la zone à bâtir



Plan directeur cantonal Genève 2015,
extrait du schéma directeur cantonal

(PDcom §2.2.1 p.42)

Plan directeur cantonal Genève 2015

Les options du plan directeur cantonal Genève 2015 pour le territoire de la commune de Presinge sont largement tournées vers la protection: une zone agricole prépondérante sur l'ensemble de la commune doublée des contraintes liées aux surfaces d'assolement, un village et des hameaux compris dans la zone 4B protégée, à l'exception de La Louvière, un massif forestier à l'est à l'extrémité duquel un corridor à faune doit être ménagé, etc.

Mais, selon la fiche 2.06, le village de Presinge fait partie de la liste des villages dont "les zones à bâtir sont en voie de saturation".

Plan de zones

Le territoire de la commune de Presinge est largement agricole; la forêt y occupe aussi une place prédominante.

La comparaison entre les surfaces des zones du canton de Genève et celles de la commune de Presinge suggère les remarques suivantes:

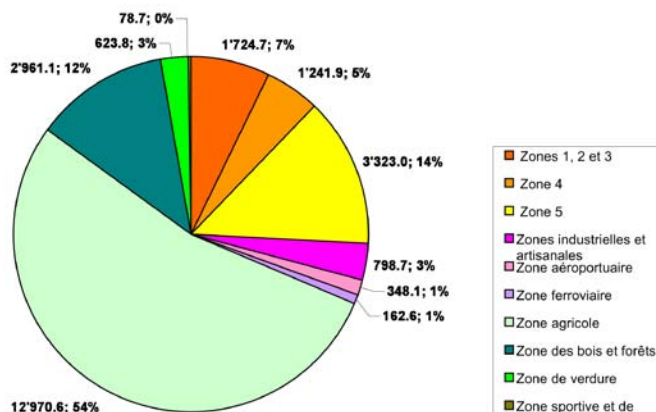
- les proportions de zone agricole et de zone des bois et forêts de la commune sont largement supérieures à celles du canton (Zagr. 80% contre 54 %, ZBF 17% contre 12%);
- plus du tiers du territoire cantonal est constructible (34 %) contre 3 % du territoire presingeois;
- on ne trouve à Presinge que deux types de zones constructibles, la 4 B protégée (de développement ou non, destinée à de l'équipement) et la zone 5 destinée aux villas.

La zone constructible de la commune est située principalement en 4 B protégée, zone circonscrite au village de Presinge jusque dans les années 1990; la densité préconisée par le plan directeur cantonal pour cette zone est 0.6; la construction de villas n'y est pas souhaitée.

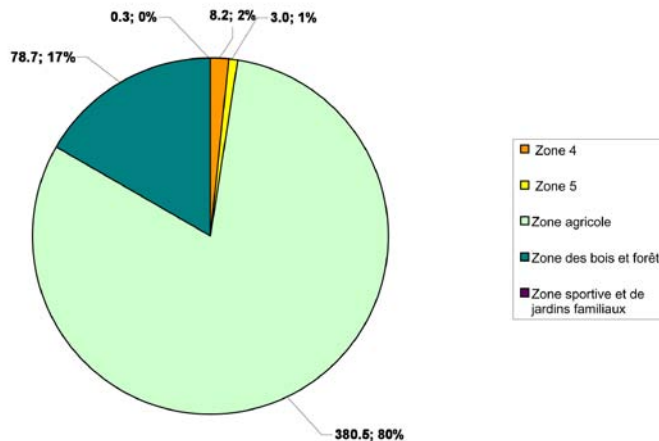
A l'ouest de la route de Presinge, au niveau du village un périmètre de zone de développement 4B protégée destinée à un équipement public existe depuis 1990.

(PDcom §2.3.1 p.46)

Surfaces des zones du Canton en 2003



Surfaces des zones de la commune de Presinge en 2003



Comparaison entre les surfaces des zones du canton de Genève et de la commune de Presinge démontrant le caractère agricole et naturel de la commune

(source: OCSTAT, annuaire statistique du canton de Genève 2004)

no	lieu	potentiel	commentaires	zone	surface	coefficient	correction démolition	SBP m2	logements	habitants (2,8/logt)
1	Presinge village	1 non construite		4BP	1'521	0.6		913	7	21
2	Presinge village	2 densifiable		4BP	1'274	0.6		764	6	18
3	Presinge village	2 densifiable	ZBF à établir / potentiel estimé	4BP	4'116	0.3		1'235	10	29
4	Presinge village	2 densifiable		4BP	865	0.3		260	2	6
5	Presinge village	1 non construite	destinée équipements publics	D4BP	5'780			-	0	0
6	Presinge-Dessus	3 densif-démol		4BP	893	0.6		536	4	13
7	Abbaye	2 densifiable	PLQ dest. manège	D4BP	570			-	0	0
8a	Cara	1 non construite		5D	2'794	0.2		559	4	10
8b	Cara	2 densifiable		5D	830	0.2		166	1	3
8c	Cara	2 densifiable		5D	777	0.2		155	1	3
8d	Cara	2 densifiable		5D	698	0.2		140	1	3
8e	Cara	2 densifiable		5D	1'177	0.2		235	2	4
					21'295			4'963	39	109

parcels appartenant à la commune de Presinge

Potentiels constructibles

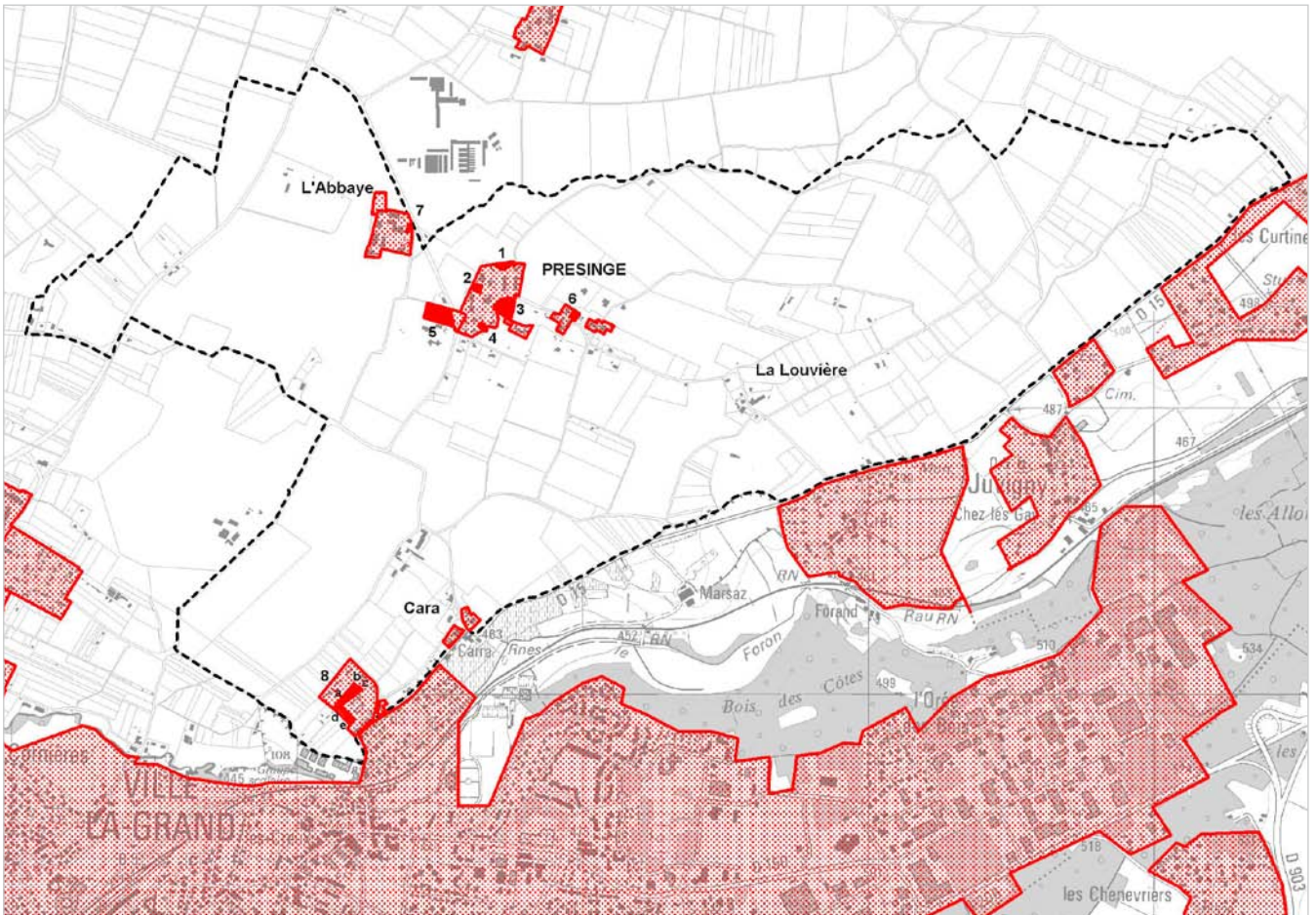
Les potentiels constructibles du plan des zones ont été évalués en 2007, à moins de 40 logements pour une centaine d'habitants (cf. tableau), en calculant des surfaces de logements de 120 m² pour les immeubles en zone 4B et de 150 m² pour les villas.

Il convient toutefois de relativiser ce résultat et de considérer l'exercice comme théorique, car:

- 60% de ces terrains sont en mains privées, leurs délais de réalisation (construction) sont donc difficilement contrôlables;
- certaines parcelles sont mal situées par rapport aux équipements, difficilement accessibles ou grevées de contraintes liées au cadastre forestier;
- d'autres sont en zone villas, ce qui ne favorise pas la construction de logements bon marchés.

L'"étude des hameaux" de 1997, initiée par la commune, visait déjà à dégager des potentiels de développement.

Les zones 4B protégées créées en 2000, à Cara et Presinge-dessus, n'offrent que de rares occasions de transformation ou de construction.



Zones à bâtir et localisation des potentiels constructibles de la commune de Presinge

- sites potentiels de construction sur Presinge
- zones à bâtir sur Suisse et France
- périmètre de la commune de Presinge

3. Vision pour demain: plan directeur communal 2007

Vision communale

(PDcom §3.2.2 p.104)

Au terme des discussions relatives à l'aménagement de leur territoire, les autorités communales de Presinge ont considéré:

- que le maintien des natifs de Presinge sur la commune et le rajeunissement de la population passe par la construction de logements ad'hoc et le contrôle des opérations par la commune;
- que l'identité de la commune passe par le maintien de certains équipements et qu'il faut s'en donner les moyens;
- que le site de Presinge-village, avec ses équipements, est le plus favorable au développement de la vie communautaire;

Le "nouveau village" va concrétiser la vision d'avenir que la commune s'est construite dans le cadre des travaux du plan directeur 2007; ce projet traduit deux options majeures, structurantes de son développement pour les 15 années à venir:

- 1. Promouvoir les conditions d'une croissance démographique mesurée (objectif 250 nouveaux habitants / 15-20 ans) afin de palier au vieillissement de la population et de garantir son équilibre socio-économique et celui de ses ressources financières.**
- 2. Localiser le développement sur Presinge-village avec l'objectif de renforcer et d'organiser le centre du village en s'appuyant sur la structure des équipements publics existants (école, mairie, église, salle communale) et en proposant un potentiel raisonnable d'activités et de services de proximité (commerces, jeux, équipements publics).**

La structure foncière, largement en mains publiques sur ce secteur, constitue un atout majeur pour garantir un développement harmonieux de centre villageois.

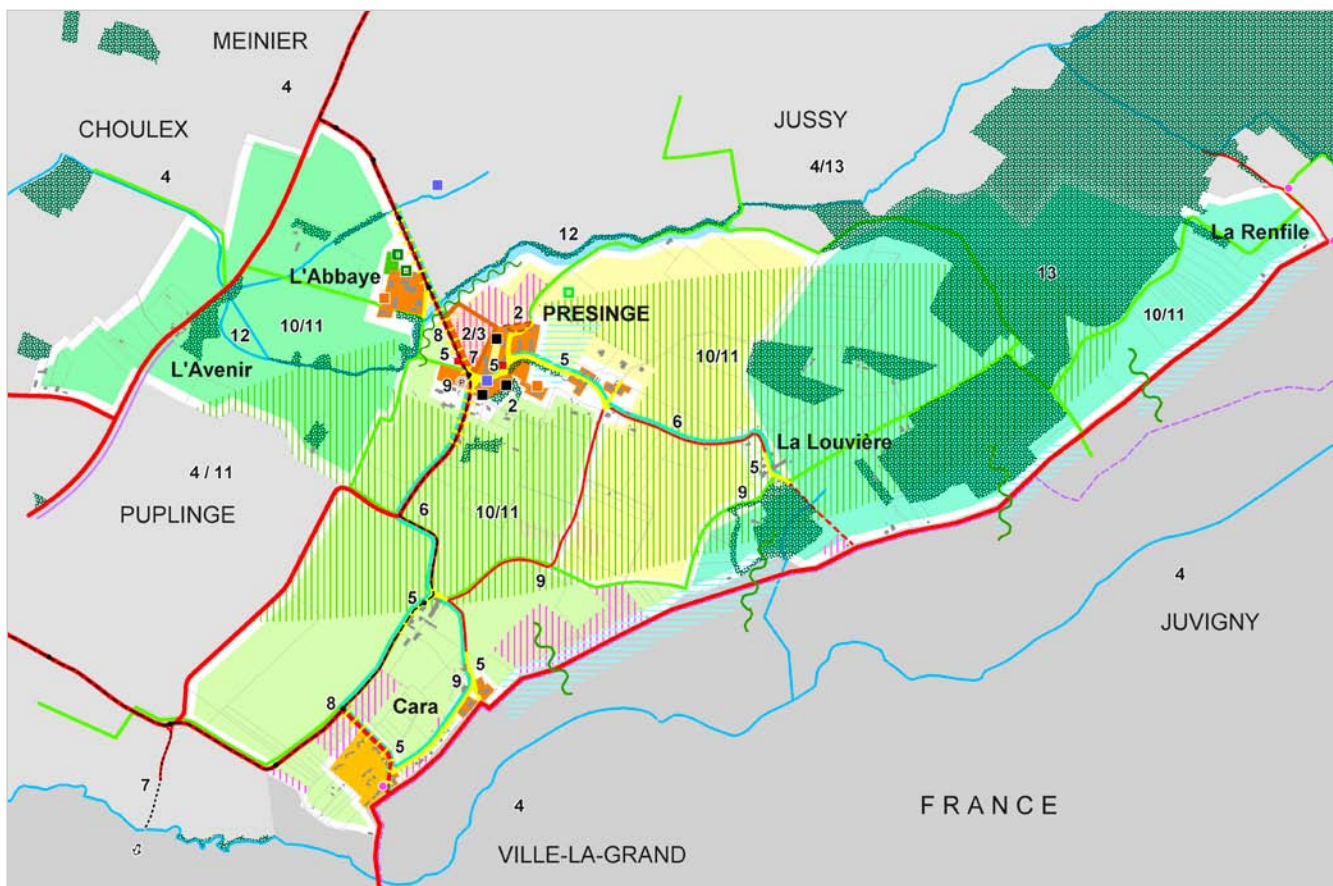


Image directrice du plan directeur communal 2007 de Presinge

Concept d'aménagement

Pour rappel, le concept d'aménagement de la commune de Presinge peut être énoncé sous la forme d'options générales traduisant de manière concise et à grands traits l'essentiel des intentions du plan directeur communal 2007:

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

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

option pour le volet espace rural et milieux naturels

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

4. Presinge-village: état des lieux



Presinge, état existant:
- éléments à améliorer

- éléments structurants

Synthèse du diagnostic

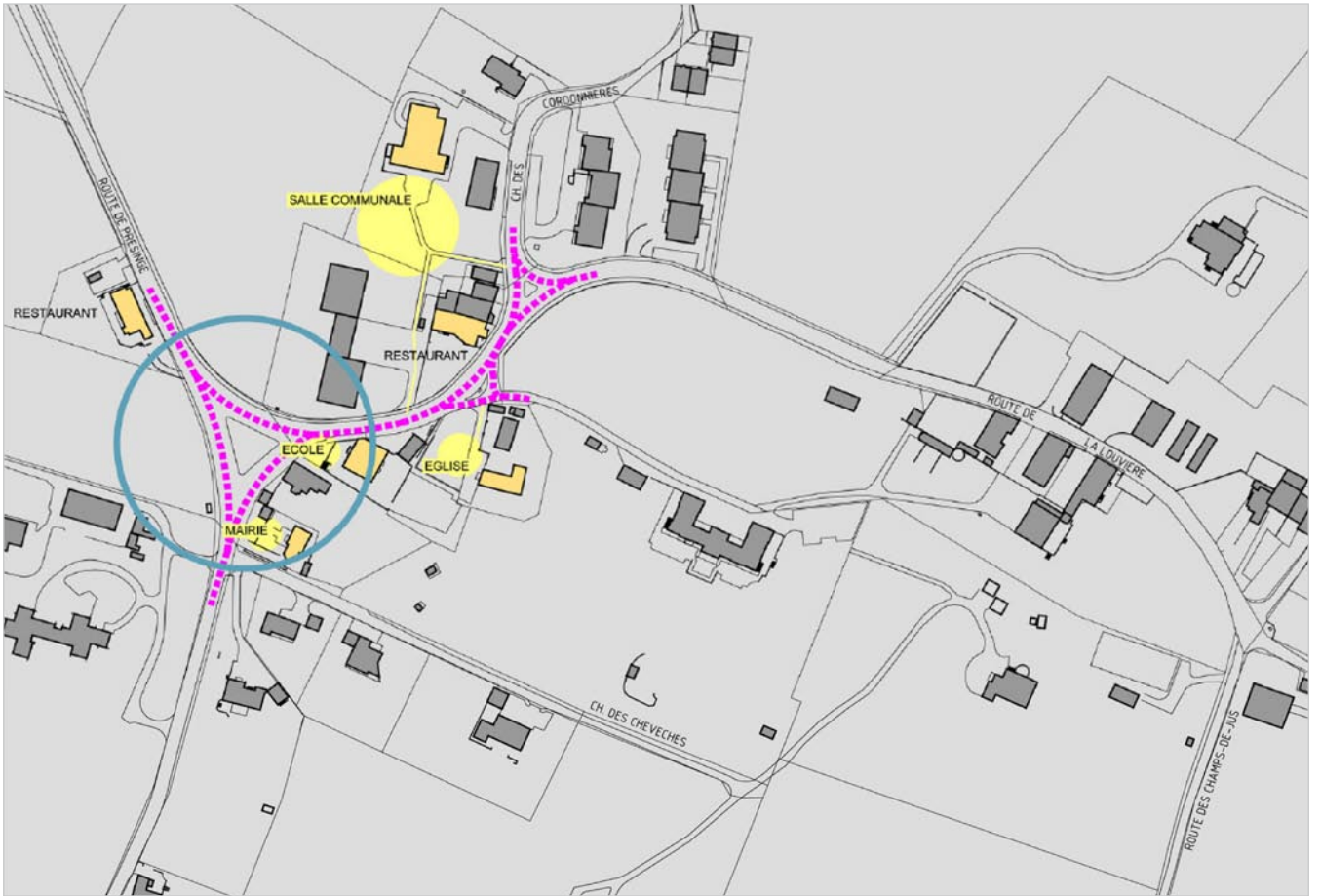
Premier constat, le village est mal défini. Sa croissance s'est faite à partir de quelques mas isolés, sans aboutir à un ensemble bâti historiquement cohérent. Le développement récent s'est effectué selon les règlements constructifs applicables (distances aux limites de propriété, etc.) et la logique de la desserte automobile.

Pourtant, tous les lieux et équipements traditionnels de l'identité d'un village (mairie, école, église, restaurant, salle communale) sont présents dans un périmètre restreint. Ils ne suffisent cependant pas à définir "un véritable centre du village":

- Presinge-dessus (hameau) présente une identité plus cohérente et plus structurée le long de la route de la Louvière.
- Entre les deux "bourgs", l'échappée sur la campagne, ouverte vers les bois, constitue un élément remarquable de l'ensemble.
- La présence d'équipements et la position centrale, au croisement des routes de Presinge et de la Louvière, constituent les atouts majeurs de Presinge.

(PDcom §2.7.3 p.76)

	accès équipements collectifs
	intersection dévolue uniquement au trafic routier
	manque de définition de l'espace
	front végétal
	haie
	front bâti
	mur
	belle vue
	intersection



Patrimoine

L'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS), publié par le Département fédéral de l'intérieur en 1984, considère Presinge comme un "village d'importance locale".

Suggestions particulières ISOS pour Presinge

- renforcement de la définition spatiale du périmètre, en cas de nouvelles constructions
- sauvegarde impérative de l'esplanade plantée de l'église, en surplomb de la grand'rue, en tant que composante essentielle de l'image du site
- sauvegarde de l'échelle

Suggestions particulières ISOS pour Presinge-dessus

- sauvegarde du caractère rural de l'ensemble, à respecter en cas de transformations

Il convient de préciser que les exigences de sauvegarde formulées par l'inventaire ISOS ont constitué une base de référence pour la mise à jour de l'aménagement du village.

(PDcom §2.1.4 p.32)

L'église de Saint-Félix -

Des immeubles récents de gabarit restreint -

La salle communale



Formes bâties

Sur la commune, les noyaux anciens s'organisent en mas ou hameaux, que sont venus compléter, à partir de la seconde moitié du XIXe siècle, d'autres édifices ponctuels ou linéaires.

Le morceau de choix de ces développements se trouve à l'ouest du hameau de Presinge, où les constructions sont édifiées de part et d'autre de la route de La Louvière, comme un semblant de village-rue. Quelques maisons de campagne complètent le tableau un peu à l'écart.

Les villas apparaissent plutôt au cours du XXe siècle sous la forme de petits lotissements ou d'éléments ponctuels disséminés dans la campagne (après-guerre). On en trouve quelques-uns sur la localité de Presinge.

Aujourd'hui, les gabarits des immeubles de la commune de Presinge se composent d'un rez-de-chaussée plus un étage, avec des combles habités ou non; quelques édifices, même anciens, ont un étage supplémentaire.



Equipements et centralité

Si la commune est soucieuse d'offrir les infrastructures de base aux habitants de Presinge et de renforcer ce faisant son identité, elle souhaite aussi maintenir les équipements privés et publics existants, car ils représentent à la fois des postes de travail et des lieux d'animation et de rencontre. Les autorités communales sont néanmoins conscientes de la nécessité de travailler aujourd'hui main dans la main avec les communes voisines pour des raisons d'échelle d'infrastructure, de capacité financière, etc..

D'autre part, la majorité des équipements de la commune étant concentrés à Presinge-village, ce lieu mérite de fait un projet d'aménagement et un traitement spécifique de son espace public.

C'est une des questions à laquelle répond le projet du "centre villageois".

(PDcom §2.7.1 p.72)



Zones constructibles et statut foncier

(PDcom §2.7.3 p. 80)

La superposition des deux cartes ci-contre, celle des zones constructibles et celle du statut foncier, montre que l'essentiel des terrains constructibles (4B protégée et 4B de développement) sont en main de la commune.

La parcelle située à l'ouest de la route de Presinge est destinée à des équipements publics (4B de développement).

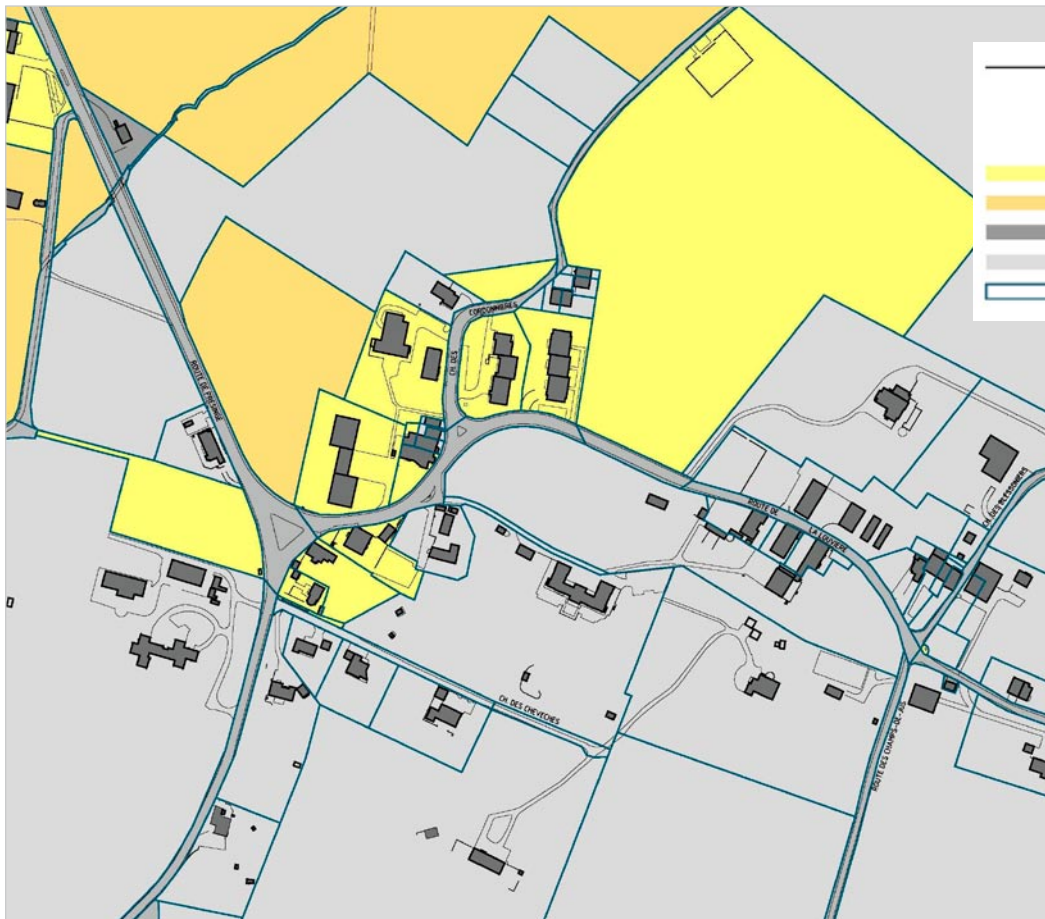
A titre indicatif, une zone boisée figure au cadastre forestier. Elle est située le long de la route de La Louvière et empiète partiellement sur la zone 4B protégée.

Un constat de la nature forestière a été établi par le Domaine nature et paysage (DNP) en 2006; le plan, qui en résulte, réduit la surface utile de la zone 4B protégée du village et donc le potentiel constructible qui en découle.

La distance à respecter pour toute construction depuis la lisière cadastrée est de 30 mètres; elle peut être portée, à titre dérogatif et selon un plan d'alignement, à 10 m.

La structure bâtie comprise dans la zone constructive (agglomération de bâtiments isolés) laisse peu de possibilité de développement ou d'aménagement plus dense sans restructuration importante (démolition / reconstruction).

L'Etat de Genève est propriétaire d'une grande parcelle située en zone agricole, mais contiguë à la zone constructible.

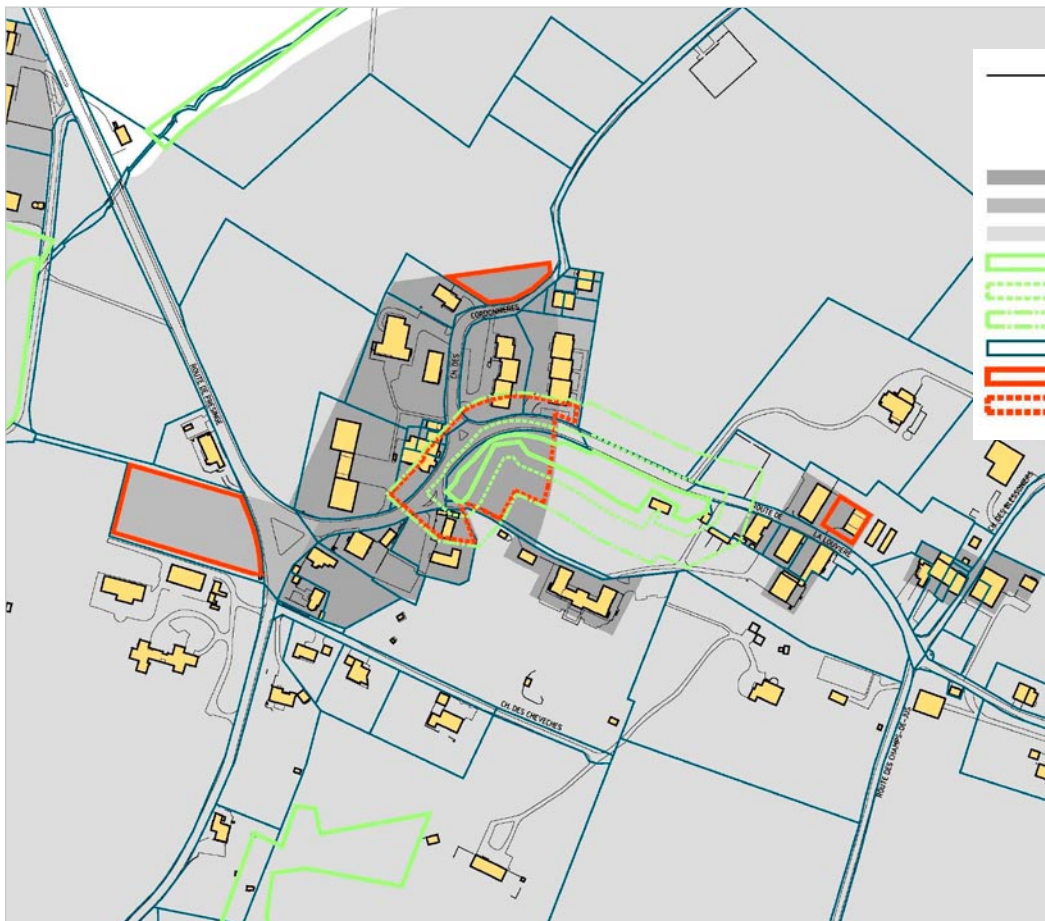


ETAT DES LIEUX

Type de propriété

- propriété privée - Commune
- propriété privée - Etat
- propriété privée - SIG
- propriété privée
- limite parcellaire

Presinge:
carte
des types
de propriétés



ETAT DES LIEUX

Potentiel constructible

- zone 4B protégée
- zone de développement 4B protégée
- zone agricole
- cadastre forestier état décembre 2006
- limite à 10 mètres
- limite à 30 mètres
- limite parcellaire
- terrain constructible
- terrain constructible compris dans la limite à 30m du cadastre forestier

Presinge:
carte
des potentiels
constructibles

5. Presinge-village: projet

5.1 Nouveau-village

(PDcom §3.1.1 p.109)

La croissance de la commune se fait 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 gomme 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.

Le "nouveau village" de Presinge n'est 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" constitue 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.



Plan du "nouveau village"

Pour ce faire, il faut déclasser 2.1ha de terrain agricole en zone de développement 4B protégée. 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).

- modération de trafic
- parcours piétons / desserte véhicules occasionnelle
- espaces collectifs
- espaces paysagers
- équipements / services / commerces

5.2 Desserte du périmètre

Trafic individuel motorisé

(PDcom §3.3.3 p.122)

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

L'établissement d'un **plan de stationnement** à l'échelle communale permettrait de déterminer les différents besoins et de les structurer. Le projet du "nouveau village" propose déjà:

- Dans l'immédiat, le **marquage** d'un certain nombre de places de stationnement public au centre du village de Presinge va rendre le parage des véhicules plus clair.
- A terme, la création d'un **parking collectif** au niveau du carrefour route de Presinge / route de La Louvière permet de répondre au besoin des divers équipements publics et privés, de manière complémentaire entre la journée et le soir. Cet équipement fait défaut aujourd'hui, compte tenu de l'importante fréquentation des restaurants du village et de la nécessité d'assurer le parage des promeneurs, visiteurs réguliers, ainsi que du public attiré par les 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.
- Le **stationnement lié aux logements et activités du "nouveau village"** de Presinge est organisé en surface et en sous-sol, le long de la contre-allée projetée, libérant les espaces ouverts du quartier de l'encombrement des véhicules.

Transports collectifs

Il existe aujourd'hui une ligne de bus reliant Presinge au centre-ville de Genève, dont la fréquence pourra à terme être augmentée.

Le CEVA permettra sans doute d'établir de nouvelles liaisons de bus et d'envisager des déplacements doux en direction de la gare d'Annemasse (10 minutes en vélo, 50 minutes à pied). Une éventuelle halte ferroviaire à Juvigny offrirait une alternative aux habitants du village de Presinge de prendre le train pour se rendre en ville.

Il convient enfin de préciser qu'un bus à l'appel existe sur le secteur (Proxibus Genève-est).

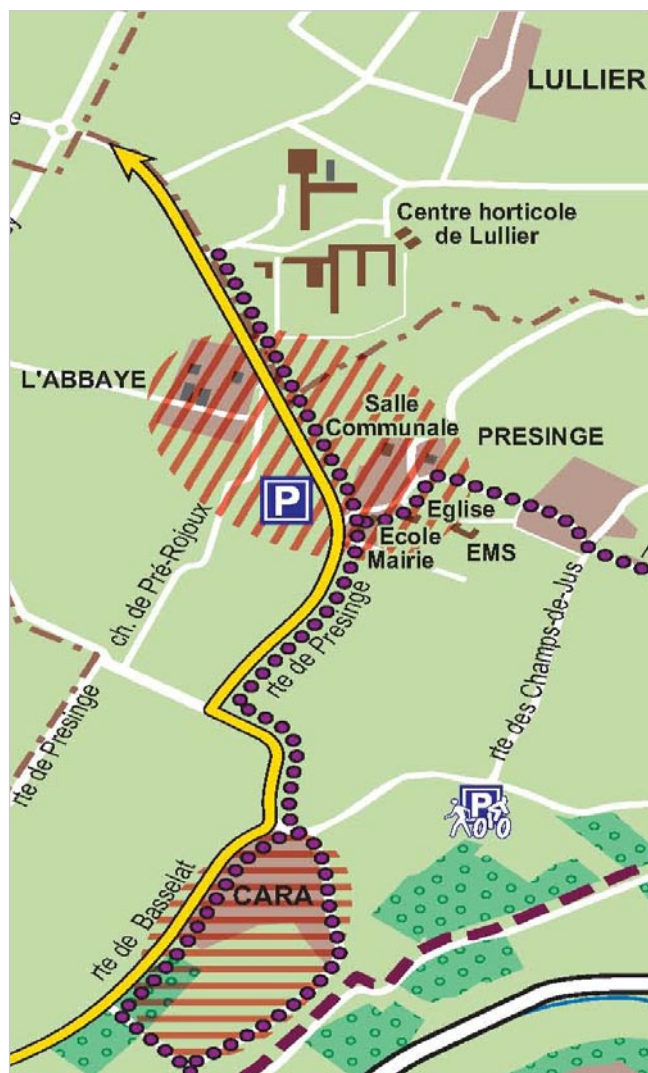
D'autre part, la proximité de l'école de Presinge permettra aux enfants du "nouveau village" de se déplacer à pied; idem pour les étudiants de Lullier qui y trouveraient un logement.

Déplacements doux

Le "nouveau village" fait la part belle aux déplacements piétons et cyclistes, considérant la proximité des services et équipements.

Et puis, les espaces ouverts sont projetés dans l'optique de réduire les circulations motorisées dans le nouveau quartier d'habitation et de ralentir les déplacements véhicules sur la voirie existante, favorisant ainsi la marche à pied et l'usage du vélo.

Enfin, le projet d'aménagement du "centre villageois" intègre le tronçon de randonnée pédestre reliant directement l'Abbaye au carrefour devant la mairie.



Options relatives au trafic des véhicules sur le village de Presinge:

- modération de trafic (hachures)
- ligne de bus (ligne jaune)
- liaison piétonne communale (points rouges)
- parking collectif

5.3 Mesures environnementales

Compensations

Nombre de mesures proposées ci-dessous répondent en termes de compensations qualitatives au déclassement souhaité par la commune à Pre-singe-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 par la commune; elle pourra 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.

(PDcom §2.3.2 p.49)

Gestion des déchets

Le réaménagement de la déchetterie du village a été étudié en 2002 par la commune. Le projet n'a pas été concrétisé en raison de son coût trop élevé, lié à l'inadaptation du local existant. Seule une mesure simple et indispensable a été réalisée, à savoir l'installation d'un container à papier à l'extérieur du local existant.

Le développement du centre villageois offre l'opportunité d'y réaliser une nouvelle déchetterie communale.

Energie

(PDcom §2.9 p.95)

Dans le cadre du développement du "nouveau village", la commune encouragera tout projet permettant de réduire la production de CO₂.

En particulier, elle 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).

Protection de l'air

Le développement villageois tel que planifié engendrera des charges de trafic véhicules légèrement supérieures à celle d'aujourd'hui (+300 véh./jour en direction de la route de Jussy et +250 véh./jour en direction de Puplinge, soit une augmentation de 14%).

Cette augmentation n'influencera pas de manière notable les valeurs d'immission de NOx, qui resteront sous les seuils fixés par l'OPair.

Protection des rives / liaisons biologiques fonctionnelles

Selon la loi sur la protection des eaux, un retrait de 30 mètres est préconisé pour toutes constructions le long du Nant du Paradis / Ruisseau de Manson dans sa partie amont, en limite de commune, jusqu'à la route de Presinge.

Et puis, le plan directeur communal préconise une série de mesures en vue de la revitalisation du Nant du Paradis et du maintien des liaisons biologiques fonctionnelles au niveau supra-communal.

Le projet de "nouveau village" intègre ces données en ménageant une marge entre le ruisseau, son boisement et le nouveau quartier.

Gestion des eaux de surface

Le nouveau développement situe la position de bassins et fossés de rétention, au bas de la pente, à l'articulation entre le quartier et la bande de stationnement, en bordure de la route de Presinge. Le parking paysager pourra aussi faire partie du dispositif et contribuer à la gestion des eaux de surface.

Le concours d'architecture permettra de préciser et de dimensionner le réseau et les mesures à mettre en place (nature des dispositifs, dimensions, rejets, etc.).

6. Nouveau village: description

Objectifs

(PDcom §3.3.2 p.113)

Le projet d'extension de Presinge-village défend les objectifs suivants, en référence au 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.

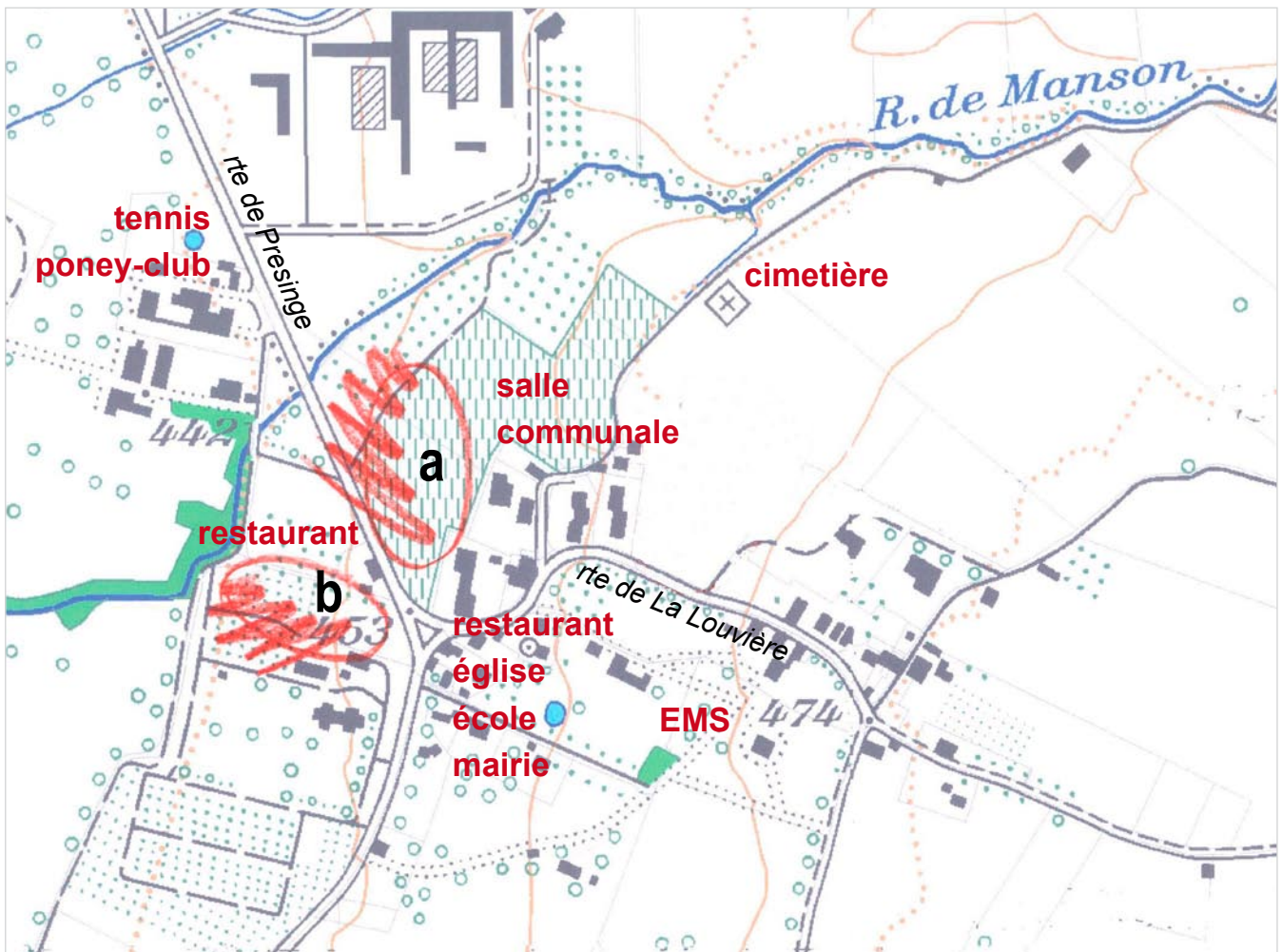
Implantation dans le site

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, peut 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. A partir de ce centre, l'extension s'installe **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 nouveau quartier 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.



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.

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

b. 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, destinée à des équipements publics, pour y installer, à terme, la salle des fêtes et un parking collectif.



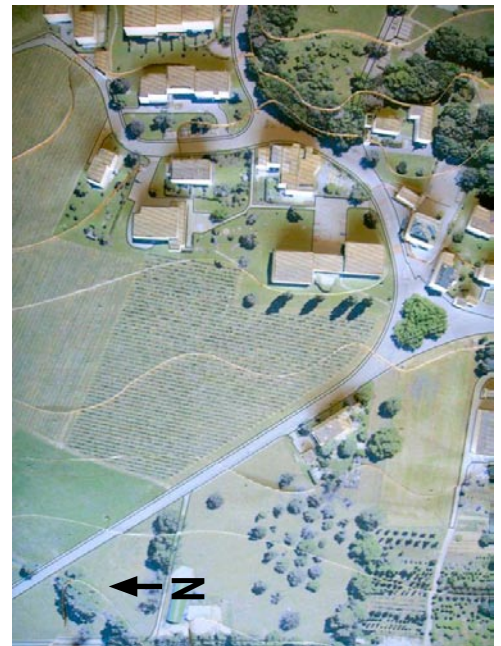
*Principe d'aménagement du nouveau village
(légende, page de droite)*

Options d'aménagement

L'identité des deux "bourgs" est 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 est 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) sont ainsi réunis visuellement et spatialement.

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



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



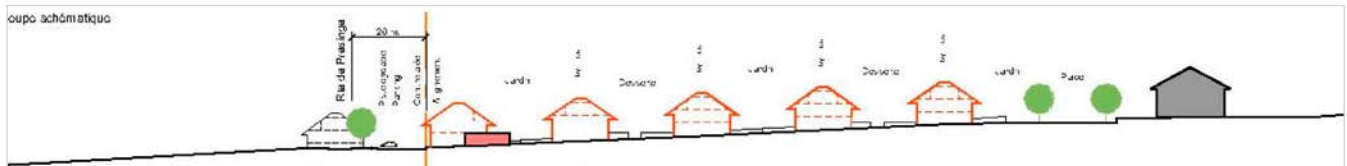
court terme:
- une place
- quelques logements
- un parking collectif



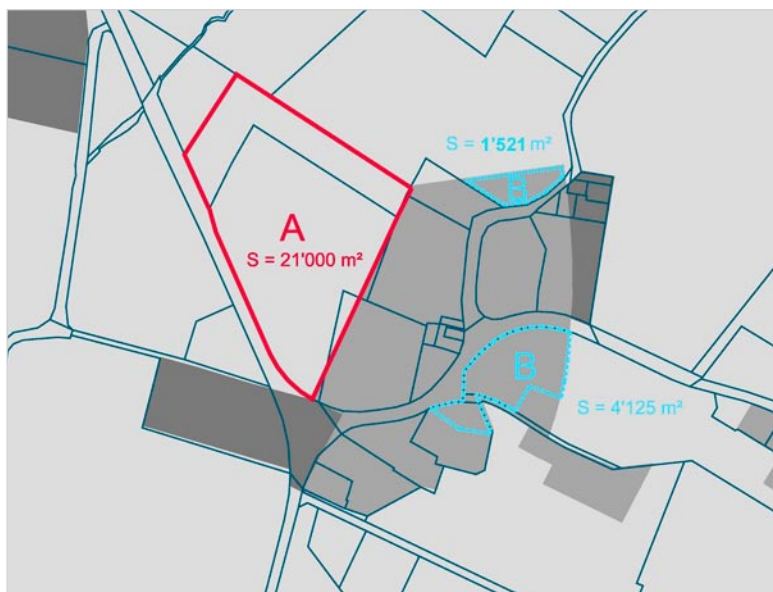
moyen terme, dans 10 ans:
- des logements
- quelques commerces / services



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 fait 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 privatifs et semi-privatifs pour les logements. L'implantation parallèle aux courbes de niveau permet de respecter la topographie du site et la géométrie du bâti existant.



*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*

La route de Presinge est aménagée en zone de rencontre; son dédoublement progressif permet de limiter la desserte automobile et de 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 trouve 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" induit 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 recommande la réalisation de bâtiments "minergie" et le recours à des unités de chauffage centralisées et à des tech-

nologies faisant appel à des énergies renouvelables (chaudière à bois, pompes à chaleur, énergie solaire).

Au final, c'est une centaine de logements qui peuvent être construits pour accueillir environ 250 Presingeois.

Un déclassement de 2,1ha de terrain agricole est nécessaire, dont une petite partie peut 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 de "nouveau village" permet 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).

Le projet issu du concours d'architecture devra aborder et préciser les points suivants:

- éléments programmatiques: type de logements, mixité d'activités,
- 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 PDcom, fiche d'action no 3)



Le site proposé pour la place du village

7. Mesures prises pour garantir la qualité de l'aménagement

Propriété foncière, maîtrise d'ouvrage

Afin d'échelonner le développement et de contrôler la structure des nouvelles familles résidentes, la commune doit être propriétaire des futurs terrains à bâtir.

La principale parcelle agricole visée pour la fondation du "nouveau village" appartient à l'Etat; un agriculteur loue le terrain pour y cultiver de la vigne.

En conséquence,

- **un échange de terrains est proposé à l'Etat de Genève avec une parcelle sise en zone des bois et forêts appartenant à la commune de Presinge;**
- **l'agriculteur locataire du terrain à destination de l'extension villageoise a été contacté par la commune.**

Le propriétaire de l'autre parcelle touchée par le développement du "nouveau-village" est d'accord de vendre à la commune le morceau de terrain nécessaire.

Concours d'architecture

D'autre part, afin d'obtenir un développement de qualité, voire modèle, les formes bâties projetées, les typologies et le traitement des espaces ouverts du futur développement doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un suivi par la commune: **un concours d'architecture sera organisé, dès que le terrain sera propriété de la commune et qu'il sera rendu constructible (PMZ).**

Environnement

Ceci permettra aussi d'intégrer en amont la réflexion sur un certain nombre de données environnementales (imperméabilisation des sols, concept énergétique, nature des aménagements extérieurs végétalisés, gestion des déchets, desserte TC, etc.).

Les fiches no 2, 3, 5 et 9 du plan directeur communal détaillent les mesures et le processus envisagés.

8. Mesures de compensation quanti- tatives et/ou qualitatives et/ou financières portant sur les impacts nature et agriculture et mise à jour de la ZBF

Les points suivants peuvent déjà être portés au dossier du projet de déclassement de la zone agricole, comme bases de discussion en terme de compensations:

- la création d'un **réseau agro-environnemental** (RAE) est en cours;
- les **plantations de chênes** sont financées par la commune;
- la **renaturation du Nant du Paradis** se poursuit;
- un **local de vente directe** pour les agriculteurs de la commune est envisagé dans le cadre du nouveau village;
- des **compensations financières** sont à étudier selon la loi sur la promotion de l'agriculture M2 05 et son règlement d'application;
- des **reclassements en zone agricole** sont proposés, notamment un terrain sis en zone à bâtir au nord du village, appartenant à la commune (1'521 m²).

Une **zone de bois et forêts** (établie sur la base du cadastre forestier) et/ou agricole pourrait être créée dans le village si nécessaire, en lieu et place d'un morceau de zone à bâtir.

9. Mesures pour limiter la consommation du sol

L'**indice usuel d'utilisation** des terrains à bâtir préconisé par le plan directeur cantonal en zone villageoise (Z4B) est de 0.6.

Le projet du "nouveau village" atteint cette cible.

Les formes bâties imaginées sont de petits immeubles; **aucune villa n'est prévue.**

Le **stationnement sera regroupé** et organisé afin d'éviter l'imperméabilisation des sols à tout va et d'inciter aux modes de déplacement doux.

10. Planification des équipements publics de quartier (compétence communale)

Les équipements publics de base existent à Presinge. Ils peuvent sans problème absorber un développement de 250 personnes.

Le "nouveau village" intègre la possibilité d'organiser **un bâtiment de voirie, un local de pompiers, une déchetterie**, etc... ainsi que **quelques commerces de proximité ou services à la personne** (voir ci-contre la liste des besoins de la commune de janvier 2005, établie par la commission aménagement du territoire et du développement du CM).

La **salle communale** est prévue reconstruite et agrandie; elle est implantée proche du nouveau parking collectif, à quelque distance des habitations.

Un concept énergétique sera être étudié simultanément au projet d'architecture du nouveau développement, concept qui pourrait intégrer une **unité de chauffage centralisée** (bois), par exemple.

L'étude en cours du PGEE permettra de dimensionner et d'adapter si nécessaire le **réseau d'évacuation des eaux** (usées et claires) sur le village de Presinge.

Les équipements publics de quartier, ainsi que la desserte en transports publics, sont à planifier simultanément aux étapes du projet d'urbanisation.

Le plan directeur communal prévoit deux fiches d'action intitulées "Développer Presinge-village" et "Améliorer la desserte par les transports collectifs", dont les mesures respectives sont à coordonner.

Le projet CEVA offrira des opportunités de desserte en transports publics intéressante du "nouveau village".

Programmes / besoins de la commune de Presinge
/ janvier 2005

((PDcom §2.7.3 p.79)

La commission de l'aménagement du territoire et du développement du Conseil municipal a établi une liste des besoins communaux, dont une grande partie sont intégrés au village de Presinge.

	commentaires sur situation actuelle	projets, souhaits
Administration communale		
Secrétariat	trop petit	manque une place de travail
Bureaux de l'exécutif	insuffisant (un seul bureau pour le maire)	un bureau pour les deux adjoints
Salle du conseil	trop petite	salle plus spacieuse
Archives - dépôt	trop petit et insalubre (doc.transférés à l'état)	moderniser et agrandir (accueil archives paroisse ?)
Autre		coin cuisine à améliorer et agrandir
Entretien communal		
Sous-sol salle communale	volume suffisant	
Appentis	rénovation et agrandissement planifié	
Places pour véhicules, remorque	iront dans l'appentis	
Déchetterie	solution actuelle transitoire	à intégrer dans l'étude du plan dir.
Composte	pas de problème particulier	
Pompiers		
Locaux pour matériel	plusieurs emplacements disséminés dans le village	étudier un local unique
Garage véhicule	1 camion dedans, une voiture dehors	garage pour deux vhc
Autre	pas de structure sanitaire	lavabo, WC, vestiaires-douche séparés pour femmes
Activités sportives (école et communiens)		
Salle polyvalente	pas les dimensions officielles (normes compétition)	à retirer de la zone d'habitation
Terrain récré., basket, barres...	existant vers l'école	à améliorer (revêtement, équipement)
Poney-club	évolution en discussion avec la commune	à intégrer dans l'évolution du site de l'Abbaye
Tennis-club	club toujours actif	à intégrer dans l'évolution du site de l'Abbaye
Arts, loisirs et lieux de sociétés		
Salle polyvalente		à retirer de la zone d'habitation
Terrain de jeux enfants	convient	
Locaux pour repas scolaires et activités parascolaires	convient	
Local pour jeux d'intérieurs et adolescents	inexistant	à créer
Local pour réunions sociétés et 3ème âge	inexistant	à créer
Salle fête taille moyenne	inexistant	à créer (envisager la possibilité d'une scène fixe)
Place villageoise	inexistant	intégrer place de marché, four à pain, zone piétonne...
Parking visiteurs village	inexistant	créer grand et plusieurs petits disséminés
Parking promeneurs Louvière	inexistant	à créer
Jardins familiaux	inexistant sauf location privée à Cara...	à créer
Commerce et artisanat		
Epicerie - services divers (ex:mini.poste)	anciens locaux existants mais mal placés	à intégrer dans le nouveau centre villageois
Tea-room - petite restauration	inexistant	à intégrer dans le nouveau centre villageois
Autre surfaces pour commerce - artisanat - promotion produits locaux	inexistant	à intégrer dans le nouveau centre villageois

11. Mesures de regroupements inter- communaux

Actions intercommunales

A travers l'Association des communes Arve - lac, certains problèmes sont discutés, des solutions sont trouvées. Des contacts fructueux sont établis avec les communes de Puplinge, Meinier, Choulex, Jussy et Gy.

On peut citer, comme exemples, les actions intercommunales suivantes:

- les classes primaires sont organisées avec Gy;
- les équipements de sports sont partagés avec Puplinge et Meinier;
- le projet d'un réseau agro-environnemental est initié avec Puplinge, en continuité de ce qui s'est fait sur Meinier;
- une «étude déplacements» est lancée à l'échelle de la région Arve-lac, ainsi que le projet du réseau de fibre optique;
- le plan général d'évacuation des eaux est à l'étude avec Meinier, Puplinge et Gy.

La fiche no 4 du plan directeur communal traduit la volonté de la commune de Presinge de poursuivre dans la voie de l'intercommunalité.

Cependant, les "mesures de regroupements intercommunaux" (relatives la plupart du temps aux équipements et infrastructures) ne répondent pas directement au souhait de la commune de maintenir et d'accroître la population; cette demande ne peut être satisfaite qu'en construisant de nouveaux logements.

(PDcom §2.7.2 p.74)

ANNEXES

- Plan directeur cantonal, fiche 2.06 - villages
- Plan du "nouveau village", échelle 1:1'000



	INFORMATION DE BASE
Présentation détaillée	<p>Principes d'aménagement</p> <p>Il convient, de façon générale, de favoriser le développement de l'agglomération urbaine et des centres périphériques, pourvus d'équipements et bien desservis par les transports publics.</p> <p>A l'inverse, les villages de l'espace rural ne doivent pas subir un développement volontariste, qui conduirait à une dispersion de l'urbanisation. Les besoins correspondant à une " évolution raisonnable " peuvent se définir ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none">• Extension ou installation d'un équipement public communal ou intercommunal.• Dans certains cas, réalisation de logements par la commune, notamment pour les communiens, en l'absence de potentiel à bâtir sur le territoire communal.• Remaniement des zones incluant le principe de compensation, dans l'intérêt de l'aménagement du territoire. <p>Tout projet d'extension de la zone à bâtir doit être accompagné par une étude, comportant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Etablissement du besoin.• Recherche de terrains de compensation.• Mesures prises pour favoriser une utilisation rationnelle de la zone à bâtir existante.• Etablissement de l'insuffisance des potentiels subsistant en zone à bâtir dans la commune.• Etablissement de l'impossibilité de répondre au besoin par un projet intercommunal. <p>Une utilisation mesurée des zones à bâtir des villages devrait conduire à renoncer à autoriser la construction de villas en zone 4B et appliquer une densité moyenne (0,4-0,6).</p> <p>En cas de transformation de bâtiments existants ayant valeur patrimoniale, une augmentation des surfaces habitables devra être compatible avec la qualité architecturale du bâtiment.</p>
	<p>Base légale</p> <p>Art.1-3 Lat (principes et buts de l'aménagement du territoire).</p> <p>Les communes peuvent faire usage du droit d'initiative communale pour introduire les projets de modification du régime des zones (art. 15A LaLAT, 1 LEXT, 5A LGZD etc.).</p>
Contraintes et conflits	<p>L'utilisation rationnelle de la zone à bâtir existante peut se heurter à des critères de protection du patrimoine.</p>



MISE EN OEUVRE					
Mesures engagées	Etudes réalisées et en cours, publications Potentiels à bâtir et besoins de logements et de surfaces d'activités. DAEL, 1997.				
	Procédures engagées Motion 1182 concernant l'utilisation des zones à bâtir (adoptée le 20 mars 1998 par le Grand Conseil).				
Mesures proposées	Actions à mener et mesures de coordination Fixer d'entente avec les communes concernées la délimitation précise des périmètres à retourner en zone agricole au gré des nécessités de compensation, sur l'ensemble du territoire cantonal.				
	Procédures à engager <ul style="list-style-type: none"> • Modification de la loi sur les constructions et installations diverses L 5 0,5, de manière à restreindre les possibilités de constructions de villas en zone 4B. • Réexamen des règlement spéciaux communaux et des zones 4B qui prévoient un indice d'utilisation inférieur à l'indice usuel ou des habitations individuelles. 				
Etat de la coordination	coordination en cours				
Processus d'adoption de la fiche	rédation DAEL	approbation Conseil d'Etat	approbation Grand Conseil	approbation Confédération	modification
Version 1		24.1.2001	21.9.2001	14.3.2003	

