

PROJET DE MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES N° 30177

COMMUNE DE PRESINGE
ROUTE DE PRESINGE



EXPOSÉ DES MOTIFS ACCOMPAGNANT LA MODIFICATION
DES LIMITES DE ZONES N° 30177-531 ADOPTÉE PAR LE
CONSEIL D'ÉTAT LE 7 JUILLET 2021.

1. Préambule

Le présent projet de modification des limites de zones N° 30177-531 est initié par le département chargé de l'aménagement du territoire en vue de l'adoption du projet de plan localisé de quartier N° 30147-531 sur le même secteur, qui suit une procédure parallèle.

2. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé au croisement des routes de Presinge et de La-Louvière, sur le territoire de la commune de Presinge.

D'une superficie d'environ 998 m², ce périmètre concerne, pour partie, trois parcelles.

Ces parcelles N^{os} 1832, 2601 et 2611, feuilles cadastrales 22 et 34, appartiennent à la commune de Presinge.

Ces dernières sont déjà sises en zone à bâtir (zone 4B protégée), mais ne correspondent pas aux implantations du projet de développement prévu par le projet de plan localisé de quartier N° 30147-531 en cours d'élaboration.

3. Objectifs du projet de loi

L'objectif du présent projet de modification des limites de zones est de faire coïncider les futures réalisations prévues par le projet de plan localisé de quartier précité avec les limites de zones adéquates, de sorte que les bâtiments prévus par celui-ci se matérialisent sur une seule et unique catégorie de zone, à savoir la zone de développement 4B.

L'ensemble du périmètre du projet de modification des limites de zones porte sur une surface inférieure à 1000 m². Conformément à l'article 15, alinéa 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (RSG L 1 30), il peut dès lors être adopté par le Conseil d'Etat, en lieu et place du Grand Conseil. De type toilettage, ce projet a fait l'objet d'une mutation parcellaire afin que le projet de plan localisé de quartier puisse s'établir sur une base cadastrale conforme.

4. Historique du dossier

Ce secteur a fait l'objet de plusieurs études qui ont conduit le département chargé de l'aménagement du territoire à initier un projet de modification des limites de zones (N° 29797-531) sur ce site en 2010. La loi N° 11164 a été adoptée par le Grand Conseil le 24 janvier 2014 et a été suivie d'un concours mené par la commune de Presinge sur le périmètre. Le projet lauréat a été retenu à l'unanimité, en janvier 2017. Lors de la mise au point technique du projet définitif, en vue de l'élaboration du projet de plan localisé de quartier N° 30147-531, il est apparu que les limites actuelles de zones complexifieraient la mise en œuvre du projet d'extension du village et qu'il fallait donc adapter très légèrement les limites des zones d'affectation existantes.

5. Projet d'aménagement

Le périmètre se situe dans un secteur de la commune de Presinge défini comme central, là où se trouvent actuellement la salle communale, le restaurant, l'église et la mairie.

L'adoption conjointe du projet de plan localisé de quartier précité et la présente modification des limites de zones permettra de réaliser 140 logements ainsi que quelques surfaces d'activités, conformément aux objectifs du plan directeur cantonal (ci-après PDCn) 2030.

L'extension prévue se situe sur la pente douce de la colline qui descend vers la route de Presinge en direction de l'Abbaye, dont elle est séparée par le ruisseau du Paradis. L'orientation est favorable aux logements et l'aménagement dans la pente permettra de favoriser la mise en valeur du nouveau quartier et la conservation du dégagement paysager.

6. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le présent projet de modification des limites de zones est conforme aux objectifs du PDCn 2030, dont la première mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le Conseil fédéral le 18 janvier 2021. En particulier, ce périmètre est concerné par la fiche de mesure A06, intitulée « *Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural* », dont l'objectif est de « *permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural, dans le respect de leur identité historique, architecturale et spatiale* », ceci en veillant à une « *utilisation optimale de la zone à bâtir* » et à une « *croissance maîtrisée de la population des villages* ».

Les conditions de la fiche A06 à respecter par un projet d'extension de la zone à bâtir d'un village sont les suivantes : l'établissement du besoin (en logements ou équipements publics), l'application de mesures pour favoriser une utilisation rationnelle de la zone à bâtir, l'insuffisance des potentiels subsistant en zone à bâtir et disponibles dans la commune, la qualité de la desserte pour les transports publics, l'impact paysager et environnemental, les qualités spatiales, historiques et architecturales et l'indice de densité (ID) minimal de 0.8, ce qui correspond à l'échelle du quartier à un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.6.

Ces conditions sont remplies par le projet de plan localisé de quartier N° 30147-531, qui suit une procédure parallèle et dont le présent projet de modification des limites de zones vise à faciliter l'adoption et la réalisation des bâtiments nouveaux qu'il prévoit.

La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 (dans sa première mise à jour adoptée) identifie ce secteur comme « périmètre de village ».

Le présent projet permet également de mettre en œuvre les principes figurant dans le plan directeur communal (ci-après PDCom) de Presinge, adopté par le Conseil municipal le 8 mai 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2007, dans lequel une réserve avait été formulée, relative à l'approfondissement de l'option d'extension prévue au sud-ouest du village (cf. fiche d'action N° 3).

En 2009, une étude complémentaire portant notamment sur le présent secteur a été élaborée par la commune de Presinge, faisant suite à cette réserve formulée lors de l'adoption du PDCom. Cette étude, approuvée par le Conseil d'Etat dans un arrêté du 21 septembre 2009, a modifié l'arrêté du 25 juillet 2007 relatif à l'approbation du PDCom de Presinge, dans le sens d'une suppression de la réserve relative à l'approfondissement de l'option d'extension prévue au sud-ouest du village.

Cette étude précise le développement prévu pour le secteur « Nouveau village », relatif au présent projet de modification des limites de zones. Le projet de « centre villageois » constitue avec la place et les équipements alentours, une articulation entre l'ancien et le nouveau Presinge, ainsi qu'un lieu de référence pour l'ensemble de la commune.

L'étude intègre également la problématique de la desserte du périmètre et des transports et les mesures environnementales à prendre.

7. Degré de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41), le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4B, créée par le présent projet de loi.

8. Procédure

L'enquête publique ouverte du 3 septembre au 2 octobre 2020 a suscité 2 lettres d'observations auxquelles la commune a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Presinge a préavisé favorablement ce projet de modification des limites de zones à l'unanimité, en date du 25 janvier 2021.

9. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 4B d'une superficie d'environ 998 m² selon le projet de plan N° 30177-531.

Annexe : Plan N° 30177-531

