

3 CONCEPT ET MISE EN OEUVRE

"Le concept présente un diagnostic, une vision pour l'avenir et un projet de territoire choisis par la commune.

Il est exprimé d'une part par un texte et d'autre part par une carte de synthèse qui visualise les options d'aménagement sur le territoire communal. Elle présente en général les réseaux structurants des déplacements, les principes d'affectation et les objectifs spécialisés.

Dans certains cas, elle peut être subdivisée en plusieurs secteurs plus lisibles. Elle peut être complétée par des cartes spécifiques par thèmes."

"Les mesures de mise en oeuvre détaillent les conditions d'exécution du concept directeur: par exemple, acquisitions foncières, plan de financement d'équipements de proximité, renaturation d'un ruisseau, établissement d'un guide de lignes directrices pour l'aménagement de la zone villa, obligation d'élaborer un plan directeur de quartier sur un secteur donné.

Un programme les distribue dans le temps."

(Plans directeurs localisés, directives - DAEL 2003)

3.1 ETAT DES LIEUX

A l'échelle de la commune

Presinge est une commune rurale, avec des paysages préservés, une agriculture bien présente, des milieux naturels de valeur.

Au cours des dernières décennies, sa vocation résidentielle s'est affirmée, de nouveaux besoins en équipement se sont faits jour, la circulation a augmenté.

Aujourd'hui, les terrains à bâtir font défaut et la population est stable. Certains équipements sont remis en question et la vie sociale de la commune s'appauvrit. Le trafic de transit ne cesse de croître en provenance de la France voisine.

Presinge se trouve englobé dans l'espace de l'agglomération urbaine, mais doit répondre à des problèmes spécifiques, comme la transformation de l'agriculture, le bâti hors zones constructibles et les activités de loisirs en zones rurales et forestières.

Enfin, des projets sont à l'étude sur des communes voisines et des territoires partagés: le pôle d'échanges et d'activités Etoile-Annemasse, le SCOT du Syndicat d'études du Genevois haut-savoyard, les plans directeurs communaux de Meinier, Jussy, Puplinge, etc.

Le village de Presinge

Le village de Presinge est d'une lecture difficile. Sa croissance s'est effectuée sous la forme d'un tissu lâche, dispersé le long des voies de desserte et de transit.

Les éléments constitutifs d'un village traditionnel - église, mairie, école, salle communale, cafés - sont présents mais disséminés, sans structure générale pour les soutenir.

Il en résulte une absence d'identité ressentie fortement par les habitants de la commune à tel point que l'objectif d'une "restructuration du centre" figurait au cahier des charges de l'étude du plan directeur communal.

3.2 VISION



3.2.1 Trois scénarios

Afin de préciser les attentes des autorités communales concernant le développement de Presinge pour les 15-20 ans à venir et d'en figurer la vision sous la forme d'une image directrice, trois scénarios ont été mis en discussion.

Imaginé à partir de tendances de développement repérables sur le territoire de la commune, chaque scénario a été articulé du point de vue de l'urbanisation, des déplacements et de l'environnement.

Le but n'était pas de définir des conceptions réalistes, d'en choisir une parmi plusieurs, mais bien de préciser avec le groupe de pilotage la vision future du développement et de l'aménagement de la commune.

Ces scénarios ont été mis en perspective par un bref historique des plans directeurs cantonaux et des études d'aménagement réalisées sur le territoire de la commune.

Les trois scénarios étaient:

- **"Sauver l'école"**,
fondé sur le constat du recul de la population presingeoise et de la fermeture progressive de classes d'école primaire, de la poste, etc.: des lieux de vie, de travail et de rencontre disparaissent;
- **"Presinge-parc"**,
basé sur les pratiques qui se développent dans la campagne environnante de la part des habitants de Presinge et de toute l'agglomération genevoise: la campagne devient un terrain de jeux, de loisirs et de détente;
- **"Un pour tous, tous pour un"**,
établi sur le fait que la commune peut partager ses besoins et organiser son territoire, au-delà de ses limites, avec d'autres communes suisses et françaises: Presinge intègre peu à peu d'autres échelles.

Pour information, les 3 scénarios de développement sont présentés en annexes.



Scénario
Sauver l'école !

La commune affirme, renforce et construit son identité dans les limites de son territoire.



Scénario
Presinge-parc !

La commune confirme et développe sa spécificité dans le cadre de l'agglomération.



Scénario
Un pour tous, tous pour un !

La commune compose avec d'autres communes une entité régionale, un morceau de territoire autonome.

3.2.2 Vision pour demain



Sauver l'école:

- de petits immeubles de logements pour des familles
- le carrefour des routes de Presinge et de La Louvière, comme lieu central

Presinge-parc:

- des promenades à cheval dans la campagne
- des itinéraires cyclables transfrontaliers

Un pour tous, tous pour un:

- église de Presinge
 - château de Jussy
- un patrimoine et des équipements partagés*

L'énoncé des 3 scénarios comme méthode de travail du groupe de suivi a permis de préciser les objectifs de la commune et de définir les options principales de son développement.

Au terme des discussions, il s'avère:

- que l'identité de la commune passe par le maintien de certains équipements et qu'il faut s'en donner les moyens;
- qu'il est impossible de "sauver l'école" uniquement en augmentant la population, le problème des générations d'élèves n'étant pas résolu;
- 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 le site de Presinge-village, avec ses équipements, est le plus favorable au développement de la vie communautaire;
- que le territoire de la commune ne doit pas se réduire à un parc de loisirs pour citadins, mais combiner agriculture, nature et détente;
- que la commune ne souhaite pas rendre imperméable sa frontière avec la France, mais modérer le trafic de transit;
- que pour développer une centralité à Presinge-village, la douane de La Louvière doit être maintenue fermée;
- que l'école, le trafic de transit ou les projets de voirie, la renaturation des cours d'eau et les réseaux agro-environnementaux, la protection de certains paysages sont à envisager de manière intercommunale et même transfrontalière;
- que la proximité de l'école de Lullier, avec ses étudiants, doit être exploitée;
- que le projet Etoile-Annemasse offre des opportunités de transports collectifs et d'équipements pour la commune; etc.

Ainsi, la vision d'avenir que la commune souhaite concrétiser dans son premier "plan directeur communal" peut se traduire par 3 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.

3. Affirmer la vocation paysanne, paysagère et d'agrément de la commune par rapport aux zones urbaines de part et d'autre de la frontière par des mesures de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti, ainsi que par de bonnes conditions - cadre pour les exploitations agricoles.

Les mesures relatives au paysage sont à envisager au niveau régional en accord avec les communes voisines suisses et françaises.

A vu de ce qui précède, les enjeux d'aménagement concernent essentiellement:

- l'urbanisation du village,
- la maîtrise des déplacements,
- la mise en valeur de l'espace rural.

Ces enjeux sont mis en évidence à travers les options d'aménagement décrites au chapitre 3.3.



3.2.3 Vision à long terme

La commune de Presinge est apparue jusqu'ici comme un havre campagnard préservé des rumeurs de la ville.

Les révisions successives de la planification cantonale - y compris celle qui a abouti au plan directeur Genève 2015 - ne lui attribuent pas d'autre vocation que le maintien de son statut établi de commune rurale périphérique à l'agglomération.

Cependant, confrontée à la pression du développement démographique général, Presinge ne peut pas faire l'économie de se positionner sur son rôle spécifique dans le développement régional transfrontalier et éluder cette question dans le cadre de son plan directeur communal.

Les limites sud de la commune sont contiguës aux projets importants de l'agglomération annemassienne (PACT Etoile Annemasse) et proches de ceux situés sur les communes de Puplinge et Thônex (PAC MICA).

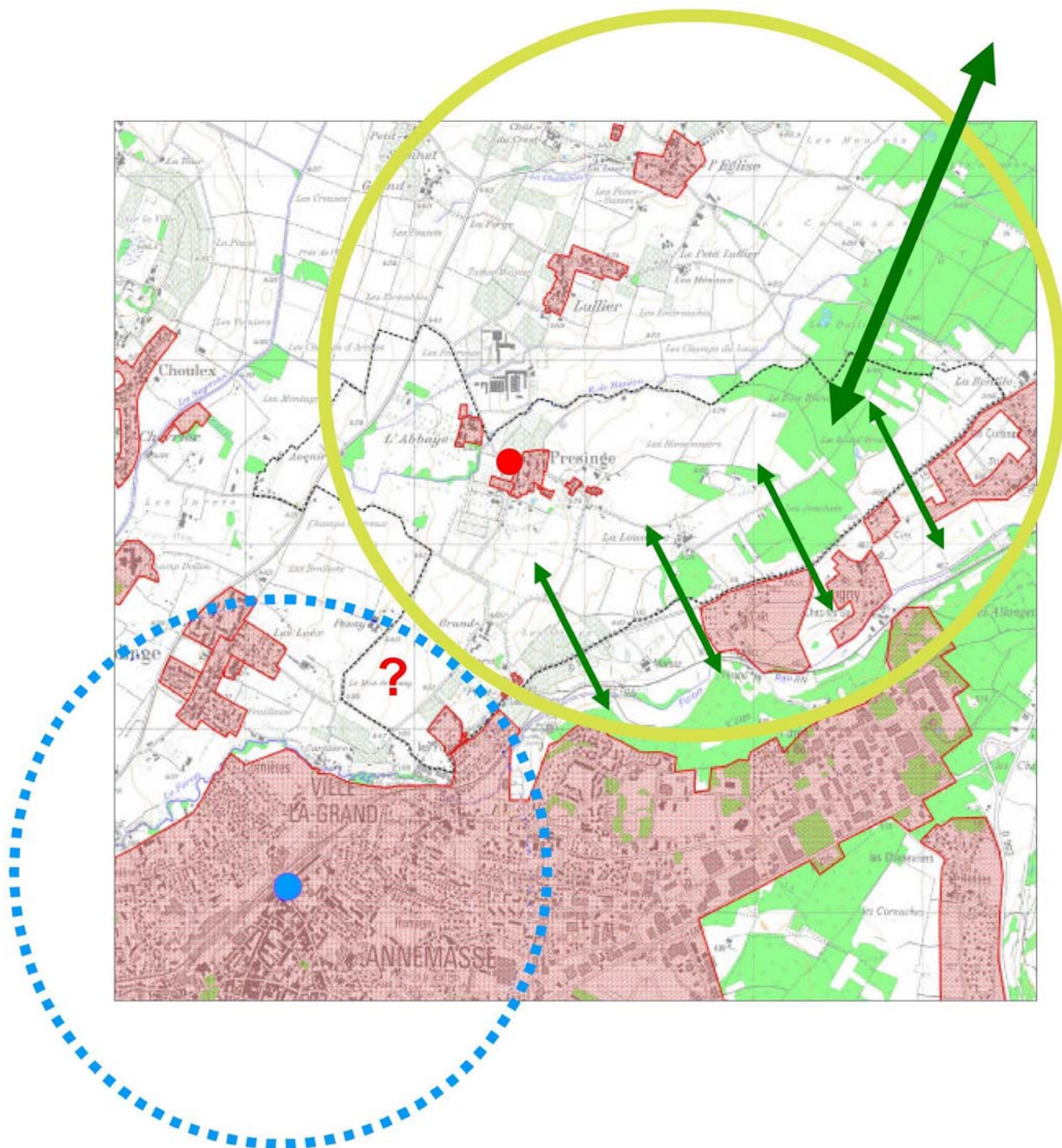
Le secteur de Cara est à portée efficace de desserte de la gare d'Annemasse, qui est appelée à devenir un pôle majeur du projet de liaison ferroviaire régionale Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse (CEVA).

A un niveau de planification régionale et transfrontalière, il paraîtrait donc logique, cohérent et efficace, d'envisager un développement du secteur de Cara, concerté avec les communes voisines (Puplinge et Ville-la-Grand).

Appelée ainsi à se déterminer et à définir une politique de développement dans le cadre de son plan directeur, la commune de Presinge choisit d'affirmer un rôle spécifique qu'elle juge indispensable à l'équilibre du développement de l'agglomération transfrontalière: celui de garant des limites qu'il convient d'établir pour préserver l'entité paysagère et naturelle dont elle participe et qu'elle a su conserver jusqu'ici.

Cette revendication d'une fonction spécifique de "poumon de verdure" dans le cadre du développement régional est justifiée par la qualité paysagère du territoire communal.

Elle est à associer aux intentions de préservation de la vallée du Foron exprimée par le schéma de cohérence territoriale du Syndicat d'études du Genevois haut-savoyard



(SCOT-SEGH) et pourrait composer ainsi une entité paysagère cohérente à grande échelle, avec ses continuités, au même titre que les projets de développement urbain constituent un modèle de concertation et de planification transfrontalière.

Le secteur de Cara restera cependant fortement tributaire du rythme de développement des grands projets initiés aujourd'hui. Un développement éventuel ne peut être envisagé qu'en concertation avec les communes voisines. La discussion entamée avec Puplinge montre que les points de vue peuvent concorder.

Il est donc prématuré dans le cadre de ce plan directeur communal de préjuger du devenir du secteur de Cara.

Plan des zones constructibles de part et d'autre de la frontière (surfaces rouges) et entité paysagère transfrontalière (cercle vert):

- développement proposé (point rouge) à Presinge-village
- future gare du CEVA (point bleu) à moins de 1.5 km (cercle bleu) du sud de la commune de Presinge
- continuum biologique à préserver (flèches vertes) entre le massif des Voirons et les bois s'étirant d'Hermance à Presinge sur territoire suisse et français

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).

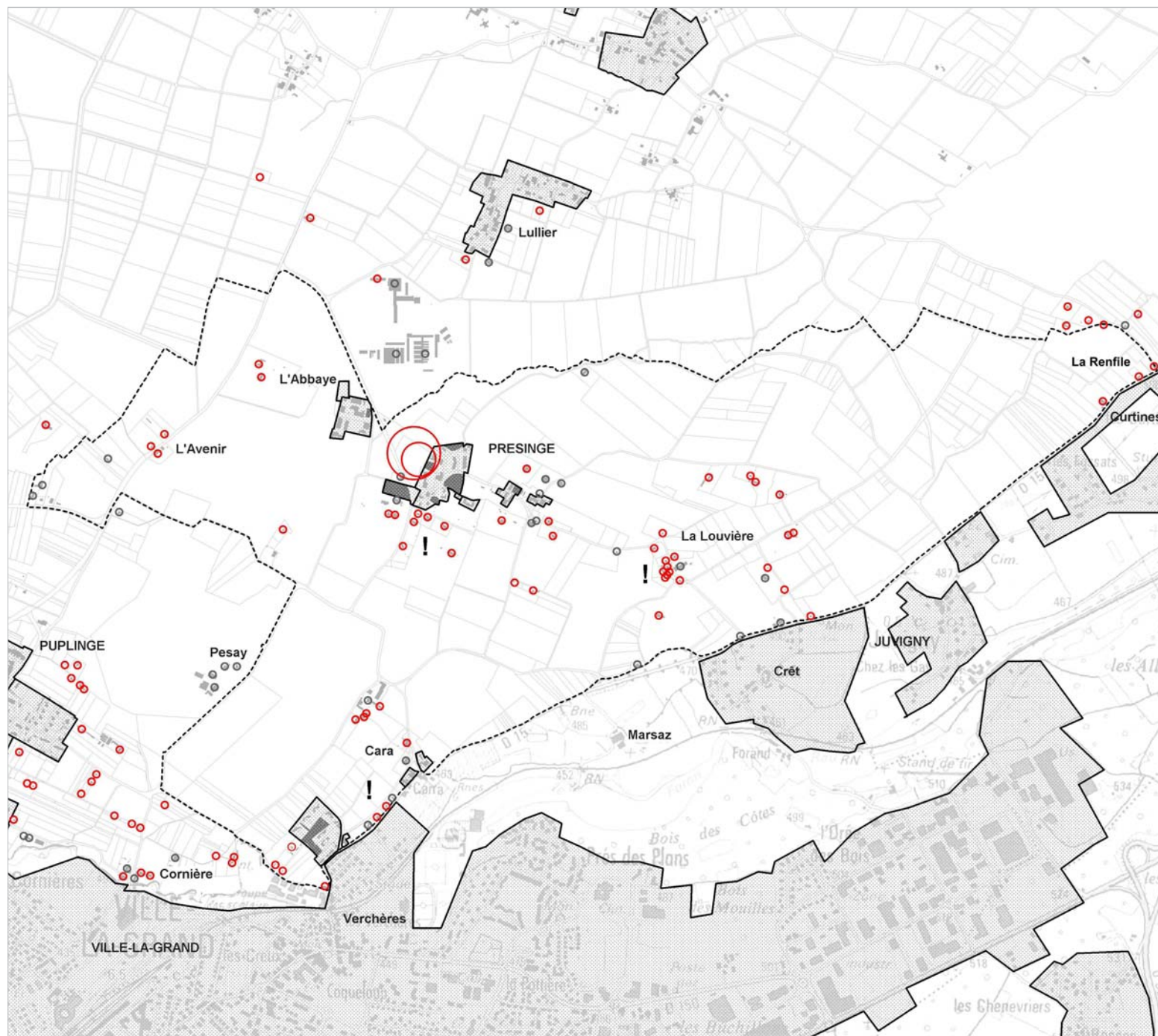
Voir aussi chapitre 3.3.2 (village de Presinge)



**Options
volet «urbanisation»**

Ech. env. 1:15'000

05.2005



- Bati en zone constructible**
- proposition de "nouveau village" (2 étapes)
 - zone constructible
 - potentiel dans zone constructible
- Bati hors zone constructible**
- habitation non-agriculteur, maison weekend, artisanat
 - constr agricole, habitat agriculteurs, équipement public
- limites de la commune de Presinge

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.

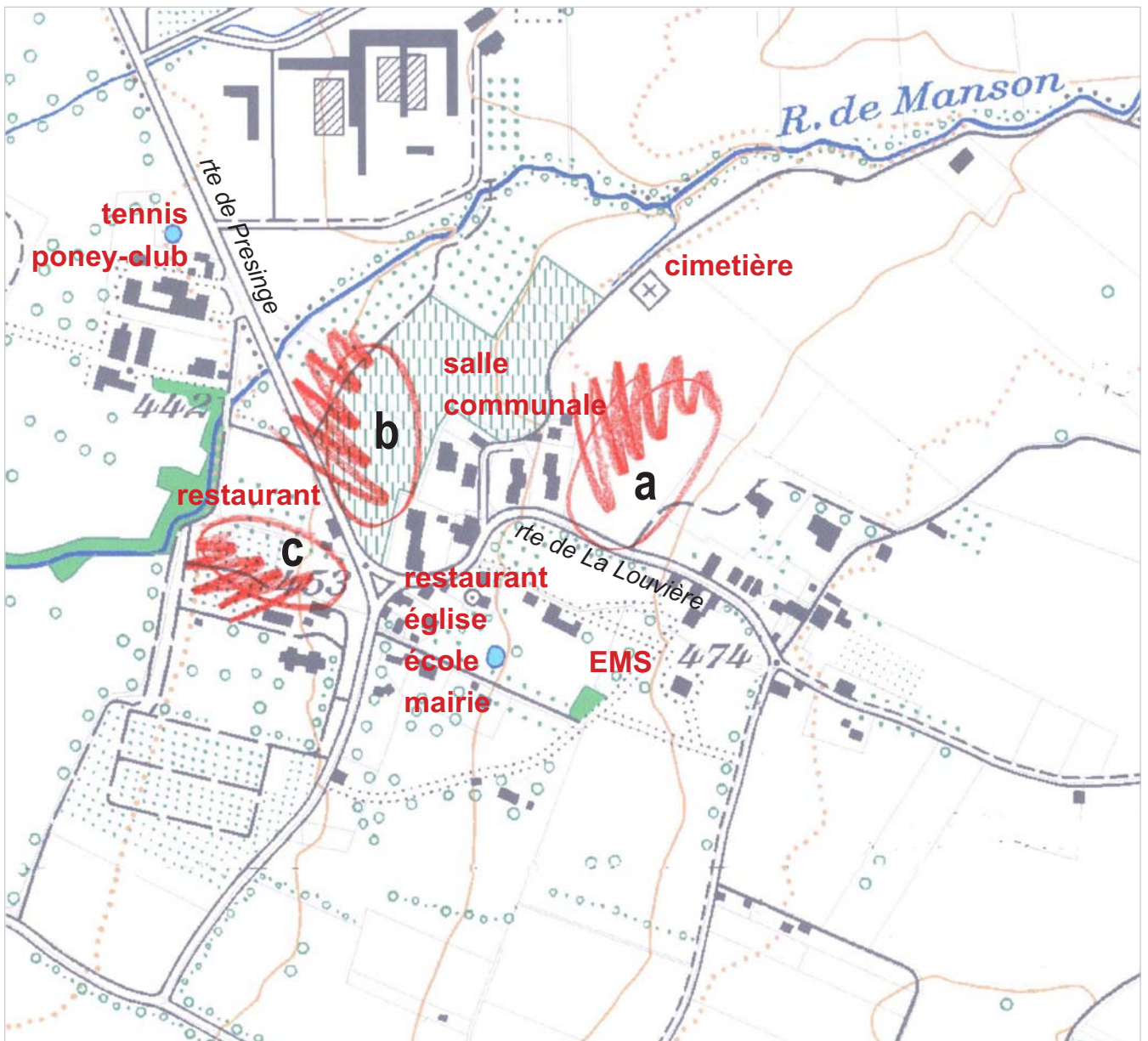
C'est la solution retenue.

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



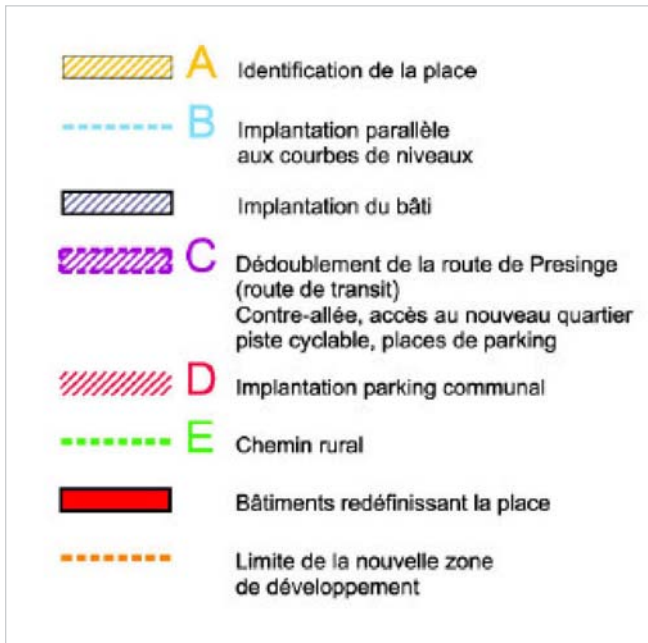
*Principe d'aménagement du nouveau village
(légende, page de droite)*

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



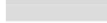




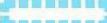
long terme, jusqu'en 2025:
- des logements
- quelques activités
- des services communaux
- une salle des fêtes



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



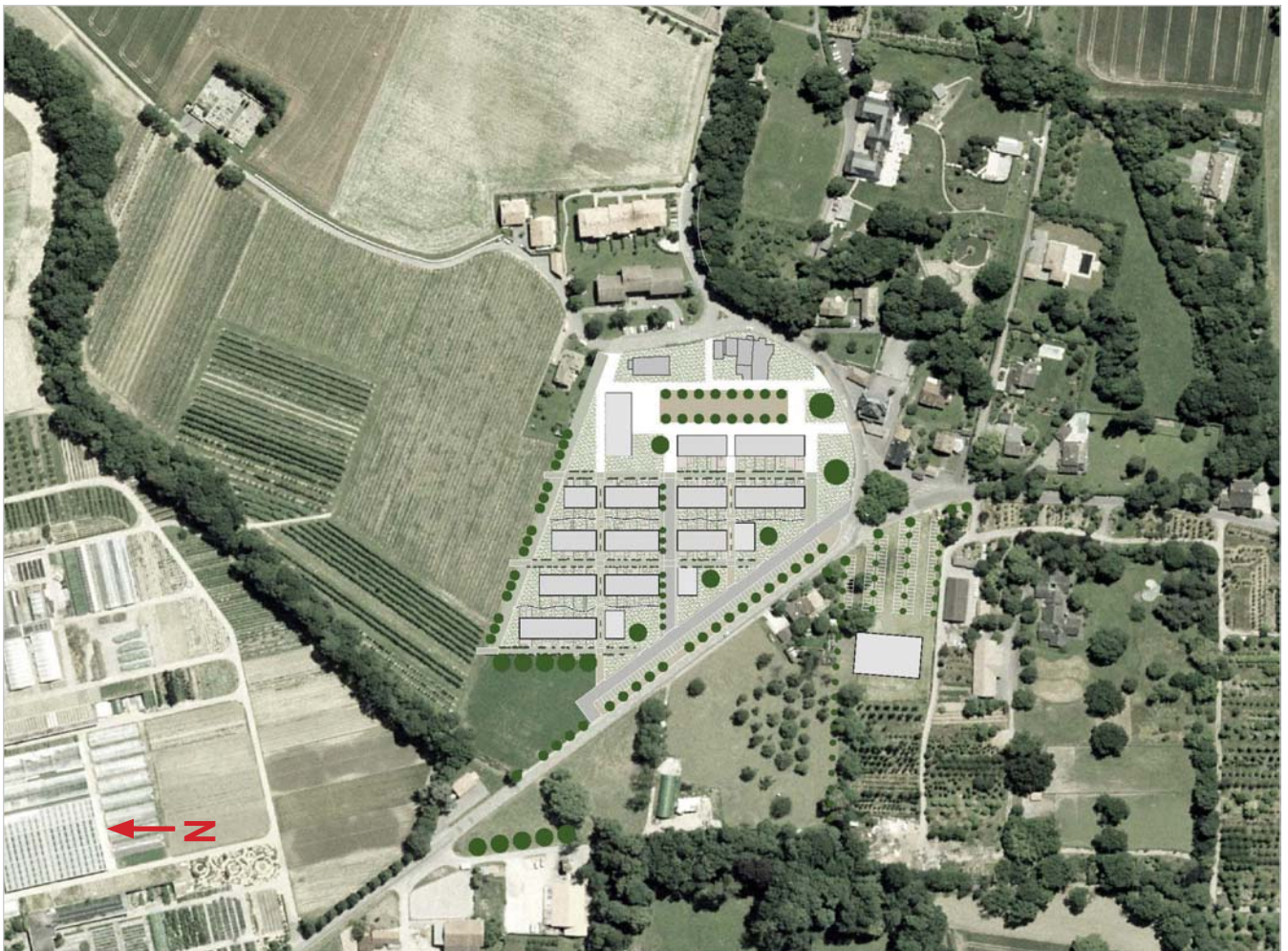
Zonage du village de Presinge:
propositions de modifications de zones

-  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 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 (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