



1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE



À QUOI SERT UN PLAN DIRECTEUR COMMUNAL ?

"Le plan directeur communal a pour horizon le moyen terme (10 à 15 ans). Sa fonction est de donner une vision d'ensemble du développement de la commune, sur l'ensemble de son territoire, et des besoins de coordination avec le canton et avec les communes voisines. Il s'inscrit dans le cadre du plan directeur cantonal.

Exercice de prospective et instrument d'aide à la décision, il sert à anticiper les besoins, orienter les projets, programmer les équipements et planifier les moyens financiers correspondants. Expression de la volonté communale, il fonctionne ensuite comme référence permanente pour la gestion communale." *Guide des plans directeurs localisés, DAEL 2003*

Ainsi, si le rôle premier d'un plan directeur communal est d'assurer la coordination entre des démarches de natures diverses ayant des incidences sur le territoire, il est surtout l'occasion pour la commune d'élaborer et de mettre en discussion une **vision d'avenir**, qui se traduira par une **image directrice** et sera accompagnée d'un **plan d'actions** échelonnées dans le temps.

DÉROULEMENT DE L'ÉTUDE

Les différentes phases de l'étude sont figurées par l'organigramme reproduit page suivante.

L'étude s'est déroulée de janvier 2002 à novembre 2006. Elle est suivie par un groupe de travail constitué par :

- M. François de Planta, maire, puis M. Serge Serafin, adjoint,
- M. Bernard Trottet, service du plan directeur, DT,
- Mme Isabelle Schmid-Bourquin, service des monuments et sites, DCTI,
- M. Alfredo Scilacci et M. Fabio Dubs, service des plans directeurs localisés, DT.

Les mandataires de l'étude sont :

- Bernard Leutenegger, urbaniste, avec, en tant que consultants :
- Anita Frei, historienne et architecte,
- CITEC sa, ingénieurs conseils en planification des transports.
- ECO 21, professeur Jean-Bernard Lachavanne et Mme Raphaëlle Juge, environnement.

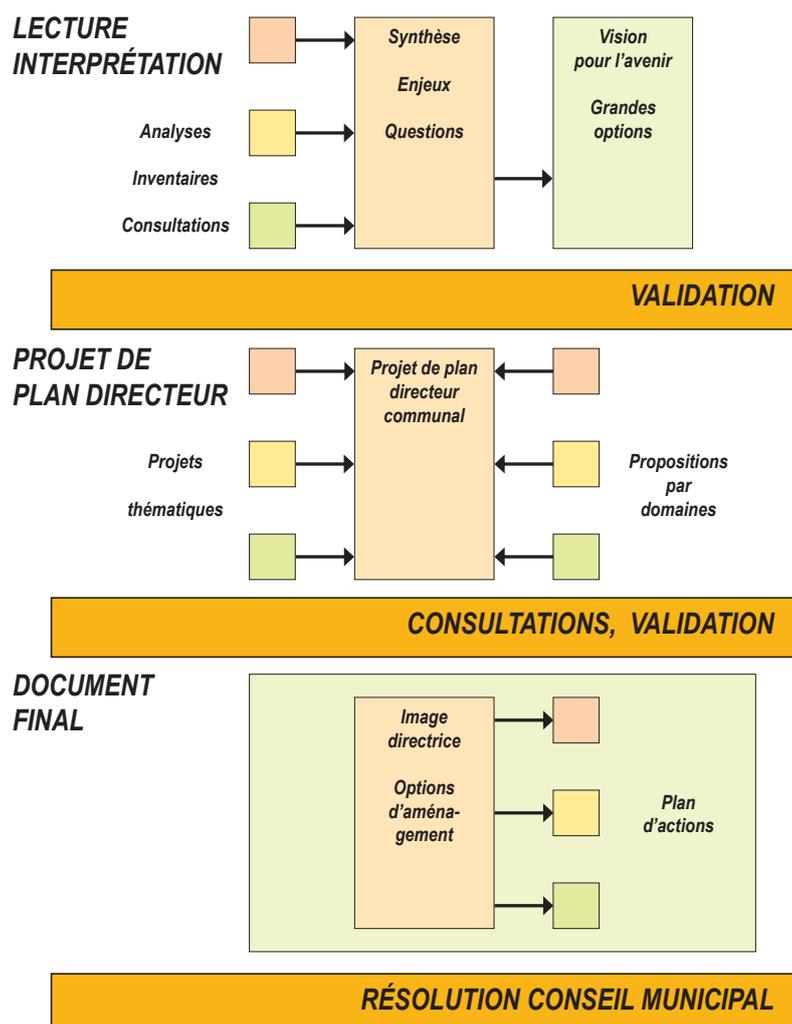
Suite à la nomination de B. Leutenegger au sein de l'administration cantonale, la direction de l'étude a été reprise à partir de mars 2004 par :

- Marie-Paule Mayor, urbaniste
- Anita Frei, historienne et architecte.

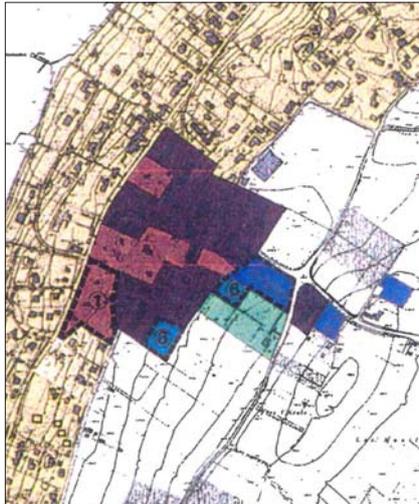
Le projet de plan directeur communal a été discuté par la commission "Urbanisme et projets" du Conseil municipal d'Anières, au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

Il a fait l'objet d'une présentation à la population le 28 septembre 2005.

Le plan directeur communal a été adopté par le Conseil municipal d'Anières par une résolution du 5 décembre 2006.



En 1994, la commune d'Anières s'est dotée d'un schéma directeur, dont l'étude a été confiée au bureau ass architectes SA. Ce document comprend une importante partie analytique, dont plusieurs éléments, toujours d'actualité, ont pu être repris dans le plan directeur de 2005. Il n'est pas inutile de rappeler les options et mesures d'aménagement proposées il y a 10 ans, afin de les confronter à la situation actuelle. Le bilan 2004 figure en italique.



	VILLAGE EXISTANT
	EXTENSION FUTURE
	HABITAT INDIVIDUEL OU GROUPE
	EQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
	EQUIPEMENT PUBLIC FUTUR
	INSTALLATIONS SPORTIVES
	RESERVE ZONE D'ACTIVITE
MESURES D'AMENAGEMENT	
	OPTION N°
	MODIFICATION DU REGIME DES ZONES
	ETUDE DE FAISABILITE



Option 1 - Aménagement du village d'Anières

Structuration du village actuel par la création d'une place du village, par l'affectation des rez-de-chaussée sur la rue principale aux commerces et aux autres activités et par la réalisation de voies de desserte perpendiculaires à la route de la Côte-d'Or. L'urbanisation est complétée par une légère extension du village le long de la rue de l'Ancien-Lavoir.

Mesures d'aménagement: déclassement du périmètre en zone 4b protégée de développement.

Extension 4b partielle, zones sportive et équipements publics. Réalisation par la commune d'une épicerie et d'un espace de vie enfantine.

Option 2 - Urbanisation de la cinquième zone

Maintenir et renforcer l'arborisation existante. Eviter un morcellement excessif des grandes propriétés des rives du lac et ménager de grands espaces libres d'un seul tenant lors de leur urbanisation.

Mesures d'aménagement: adoption d'une image directrice.

Mesure non réalisée.

Option 3 - Aménagement du hameau de Chevrens

Maintenir l'affectation agricole des fermes en activité. Contenir le hameau dans ses limites actuelles et affecter les volumes abandonnés, ainsi que les parcelles libres à l'habitat ou aux équipements socio-culturels.

Mesures d'aménagement: effectuer une étude de détail visant à classer le hameau - à l'exclusion des fermes - en zone 4b protégée.

Etude effectuée, proposition de déclassement en cours.

Option 4 - Réserver une zone d'activités

Réserver à moyen ou long terme une zone pour l'implantation d'activités artisanales destinée au relogement éventuel d'entreprises installées en 5ème zone ou à la création de nouvelles places de travail. Sa localisation - le long de la route de Thonon autour d'un petit noyau existant, constitué par la douane, un café et des stations-service - présente l'avantage de posséder une bonne desserte routière et de ne pas créer de gêne pour le voisinage. Le raccordement de ce secteur au réseau d'assainissement est actuellement à l'étude.

Mesures d'aménagement: établissement d'une étude de faisabilité en vue d'un déclassement des terrains en zone 4b, destinée aux activités artisanales.

Mesure non réalisée, la question reste d'actualité.

Option 5 - Aménagement d'accès publics au lac

Vu la carence constatée en accès publics au lac, plusieurs possibilités ont été envisagées. L'ensemble de ces propositions sont toutefois conditionnées par la possibilité pour la commune d'acquérir les parcelles, voire d'obtenir les droits de passage ou d'accès public nécessaires.

La solution qui présente à court terme les meilleures chances de réalisation consiste à aménager une plage et un emplacement pour la petite batellerie sur la parcelle de la station de pompage des SIG.

Mesures d'aménagement: acquisition du terrain ou négociation des droits de passage ou d'usage public par la Commune avec le propriétaire. Projet d'aménagement.

Le terrain n'a pas pu être acheté. La question des accès au lac reste d'actualité, mais avec des possibilités plus limitées.

Option 6 - Localisation des équipements publics

a) Agrandissement de l'école primaire:

L'adjonction de quelques classes supplémentaires peut se faire sur le site même de l'école existante, au fur et à mesure des besoins. Cette solution permettra une utilisation rationnelle des installations communes (salle de gymnastique, etc).

b) Localisation d'un terrain de réserve pour équipements publics futurs:

Avec la réalisation des équipements prévus, ainsi que des immeubles d'habitation, la commune ne possède plus de réserve foncière pour la réalisation de nouveaux équipements dans le futur. Il serait donc souhaitable de reconstituer une telle réserve à proximité du village.

c) Terrain de l'ORT:

Il serait souhaitable de réaffecter le bâtiment de l'ORT à un établissement social ou éducatif.

Mesures d'aménagement: déclassement des terrains en zone 4b destinée aux équipements publics.

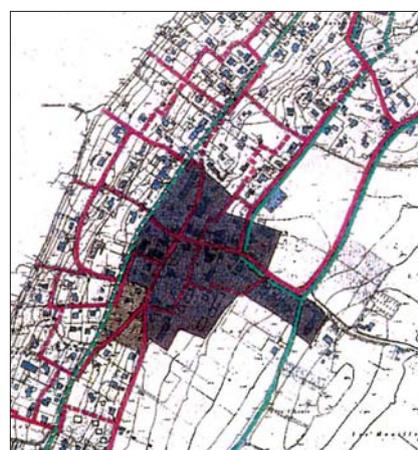
Le groupe scolaire a été agrandi, l'ORT est devenu un centre d'hébergement pour les requérants d'asile. Les autres points restent d'actualité.

Option 7 - Aménagement de cheminements piétons et cyclistes

Créer des dessertes piétonnes à l'intérieur du village, au fur et à mesure de la réalisation des projets de construction. Développer des parcours piétonniers et cyclistes, parallèles à la route d'Hermance, en amont et en aval de cette dernière, pour les habitants et les enfants se rendant à l'école.

Mesures d'aménagement: négocier les droits de passage nécessaires lors d'éventuelles procédures d'autorisation de construire sur les terrains concernés.

Quelques tronçons ont été aménagés. Le cheminement entre la rive du lac et la route d'Hermance est abandonné.



Extraits du cahier des charges de l'étude :

En date du 25 janvier 1994, le conseil municipal a voté, à l'unanimité, le schéma directeur communal par voie d'une résolution. Depuis la commune a subi de nombreux changements et développements dont les principaux sont : l'ensemble villageois du Clos des Noyers, l'agrandissement du groupe scolaire avec la salle communale, la transformation du foyer de l'AGECAS à l'ORT (devenu Hospice général), l'immeuble de logements à l'angle du chemin des Avallons et de la rue de l'Ancien-Lavoir (...).

Actuellement, d'autres projets sont en cours, tels que le déclassement du hameau de Chevrens, l'agrandissement du cimetière, divers ensembles de villas (...).

En date du 10 avril 2000, la commission «Constructions des bâtiments, canalisations, urbanisme, aménagement du territoire et projets » a accepté, à l'unanimité, d'étudier la réactualisation du schéma directeur communal de 1994. Deux points sont plus particulièrement ressortis :

- le plan directeur communal permet d'avoir une vue d'ensemble que n'offrent pas les études localisées,
- il donne l'occasion d'analyser les aspects d'intégration de la Commune face aux communes voisines (suisse et française) et du canton.

Le plan directeur communal est un outil. Il peut faciliter une prise de décision lors d'une demande d'autorisation de construire, par exemple. Il est aussi un instrument de dialogue : avec la population, les communes voisines, le canton. (...)

Projets programmés:

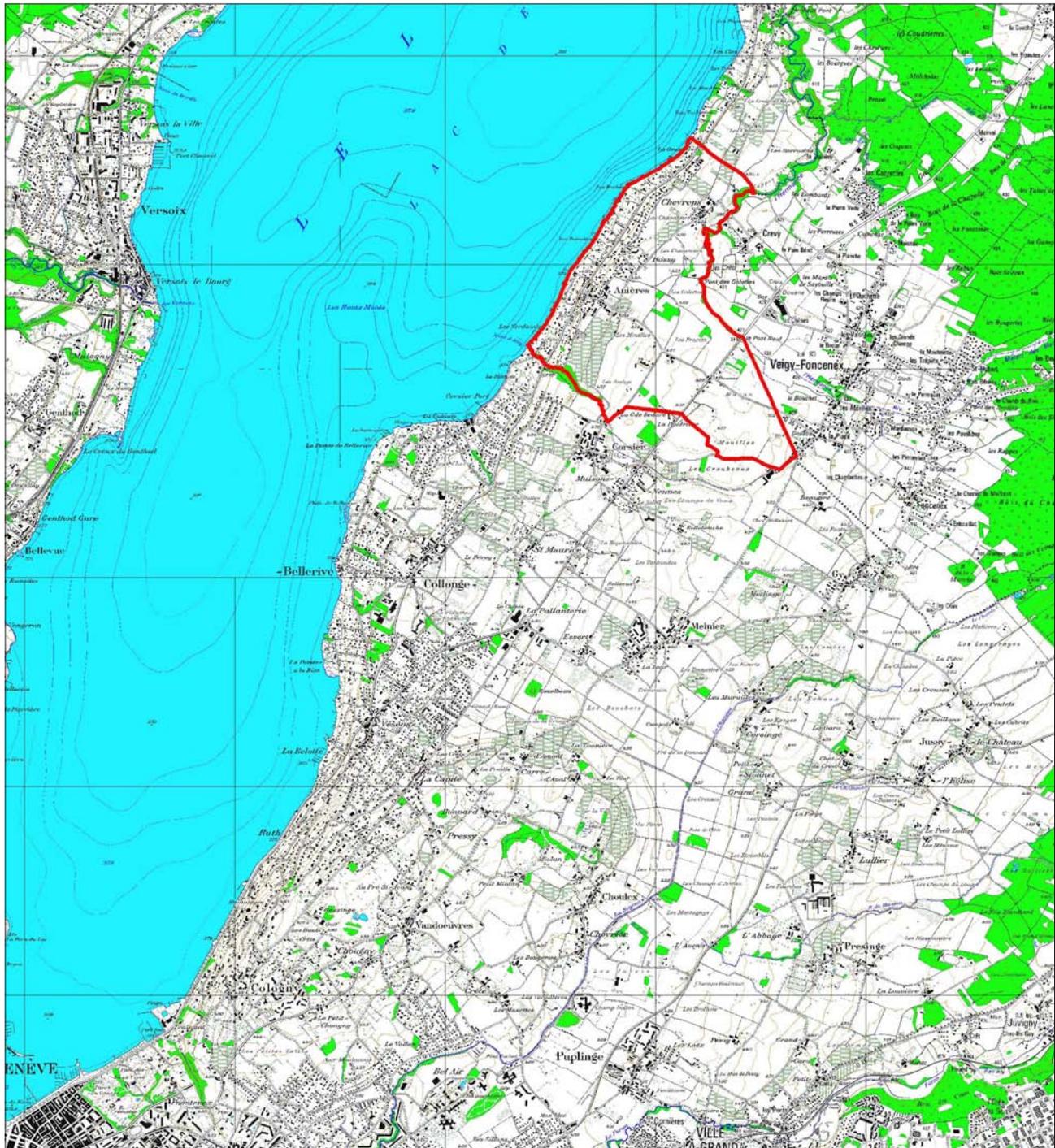
- Prolongement de la piste cyclable route d'Hermance depuis le carrefour de Corsier Port
- Transformation des maisons sises 18, 21 et 23, rue Centrale
- Projet de changement de zone du hameau de Chevrens (4B protégée / de hameaux) (...)

Projets à moyen et long terme:

- Mise en séparatif de la route d'Hermance
- Aménagement d'un vrai centre de village
- Projet de zone artisanale dans le secteur de la douane
- Surface de jeux pour enfants et éventuel aménagement d'un parc au centre du village
- Extension du plan de site du vallon de l'Hermance (...)

Questions pour l'avenir:

- Evolution et valorisation de la zone agricole
- Extension et densification des zones à bâtir, notamment le village d'Anières
- Développement de la population et ses conséquences sur les équipements publics
- Zone artisanale
- Création de liaisons piétonnières, cyclistes et routières avec nos voisins
- Dessertes des transports publics
- Parking d'échange à la douane



Anières fait partie des communes de la rive gauche du lac, elle est située entre Corsier et Hermance. Comme ses voisines, elle participe de l'agglomération genevoise par la large bande d'habitat résidentiel qui s'est installée le long de la rive, et qui connaît encore aujourd'hui une croissance soutenue.

Trois villages constituaient autrefois les seuls ensembles construits de la commune :

- Bassy a été englobé par la zone de villas,
- Chevrens, resté en zone agricole, n'a pas connu de développement important,
- Anières, le chef-lieu, s'est quant à lui développé avec plusieurs ensembles d'habitation collective et avec un important secteur regroupant l'essentiel des équipements publics.

Malgré ce phénomène d'urbanisation, le territoire de la commune d'Anières reste largement dévolu à l'agriculture. Les grandes cultures occupent un plateau légèrement vallonné qui s'étend en direction de l'est, alors qu'on trouve encore de nombreuses vignes sur les coteaux qui surplombent le lac.

A une échelle plus grande, on constate que l'entité rurale à laquelle appartient Anières ne connaît que peu le processus d'enclavement par l'urbanisation qui caractérise d'autres secteurs du canton. Le vallon de l'Hermance, relié aux grands ensembles boisés des communes françaises voisines, est un maillon important du "réseau vert-bleu" préconisé par le canton sur l'ensemble du bassin genevois transfrontalier.

Néanmoins, le développement urbain de secteurs proches comme Veigy et Douvaine, ou plus éloignés comme Thonon et Evian, est important. Il génère à travers la commune un trafic de transit qui va encore s'accroître ces prochaines années et qui emprunte les radiales que sont la route de Thonon et la route d'Hermance. La part du trafic individuel est appelée à rester majoritaire, les communes de la rive gauche étant éloignées des grandes infrastructures de transports publics.

Deux pôles de services s'affirment pour l'ensemble de cette région : Vézenaz et Douvaine. Il faut y ajouter le centre sportif de la Pallanterie et le futur port de Corsier.

On le voit, une réflexion globale sur le devenir de la commune devra s'effectuer en intégrant d'autres échelles territoriales, afin de préciser le rôle qu'elle souhaite jouer dans l'organisation de la région urbaine, et pour tenter d'orienter au profit de ses objectifs l'évolution du contexte dans lequel elle est placée.

Le développement d'approches intercommunales s'avère d'emblée incontournable pour plusieurs sujets.

1.5 PLAN DIRECTEUR CANTONAL

La carte du plan directeur figure divers éléments, essentiellement tournés vers la protection :

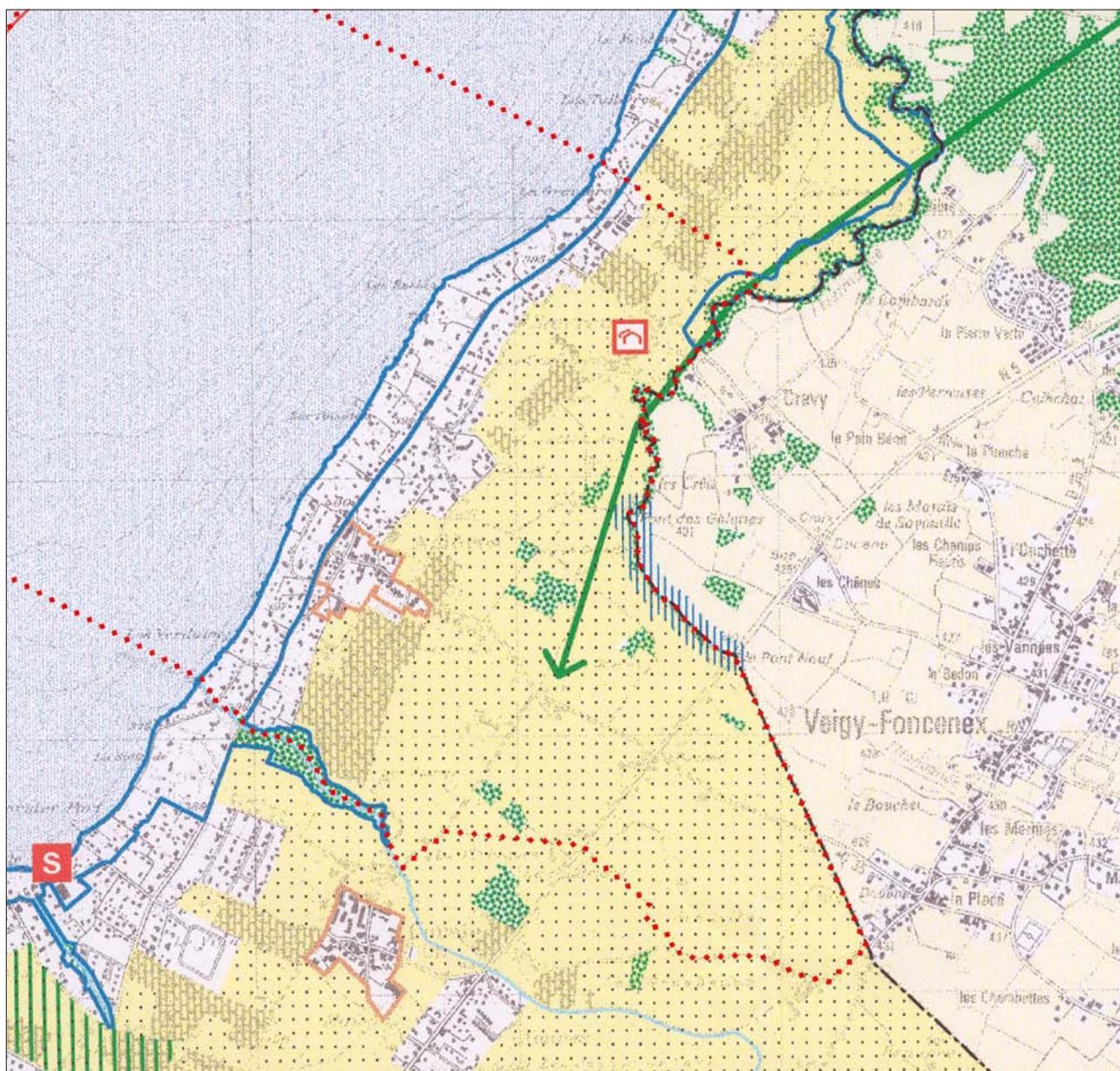
- la zone agricole (en jaune) et les surfaces d'assolement (pointillés),
- le site naturel protégé du vallon de l'Hermance (hachures bleues),
- un secteur de réseaux agro-écologiques (hachures verticales brunes),
- un couloir pour la grande faune (flèche verte).

Les fiches du plan directeur cantonal informent en outre sur ce que l'on peut envisager dans différents domaines. On notera particulièrement :

- La densification de la zone de villas (indices variant entre 0.2 et 0.4) doit être encouragée, de façon modulée en tenant compte des particularités des lieux (fiche 2.02).
- Les centres périphériques sont des localités d'une certaine importance, situées autour de l'agglomération genevoise, bien reliés à l'actuel ou futur réseau de transports collectifs performants et susceptibles de développer un certain équilibre entre habitants, emplois et services. Ils fonctionnent comme de petits centres régionaux et offrent les services de base à une population d'une certaine importance. Vézenaz et Douvaine remplissent ce rôle pour les communes de la rive gauche (fiche 2.05).
- Les villages doivent évoluer de façon modérée pour éviter une dispersion de l'urbanisation. Tout projet d'extension de la zone à bâtir doit répondre à un besoin démontré et faire l'objet de compensations (fiche 2.06).
- Les déclassements pour de nouvelles zones industrielles et artisanales ne seront que ponctuels et soumis à des conditions strictes: compensation de terrains, étendue limitée, besoin impératif, intégration, génération de trafic (fiche 2.09).
- Le canton soutient les projets de réseaux agro-écologiques qui sont à élaborer en sauvegardant les intérêts de l'agriculture (fiche 3.04).
- Les projets d'équipements sportifs sont à envisager de manière intercommunale (fiche 3.06).
- La renaturation des cours d'eau vise à protéger et reconstituer les cours d'eau et leur paysage en favorisant la biodiversité de ces éléments (le Nant d'Aisy) et, le cas échéant, dans une perspective transfrontalière. L'Hermance et ses affluents sont concernés par le contrat de rivière du Genevois (fiche 3.07).
- La conservation de l'aire forestière implique diverses mesures de protection ainsi que la mise en conformité du plan des zones à la situation actuelle. Les distances de non-bâtir à la lisière peuvent impliquer l'inconstructibilité de certaines parcelles (fiche 3.08).
- Le plan directeur des chemins de randonnée pédestre fixe les itinéraires d'intérêt cantonal dont l'accès au public doit être garanti. Les tronçons manquants sont, le cas échéant, à réaliser (fiche 3.10).
- Les localités soumises à un trafic de transit péjorant la qualité de vie feront l'objet de mesures de modération du trafic et de valorisation de l'espace public (fiche 4.06).

le plan directeur cantonal à l'échelle des communes de la rive gauche du lac





- La mise en place de parcs-relais incite les pendulaires se rendant au centre à déposer leur véhicule en périphérie de l'agglomération et à poursuivre leur trajet en empruntant les transports publics. Le choix de leur localisation requiert une concertation régionale (fiche 4.07).
- Le canton soutient les aménagements pour les 2-roues légers (fiche 4.09).
- Les communes ont pour tâche d'établir des plans directeurs communaux des chemins pour piétons, pour promouvoir la création d'itinéraires piétonniers et cyclables favorisant les trajets entre le domicile, les établissements d'enseignement, les lieux de travail et de délasserment (fiche 4.10).
- Il faut enfin mentionner les fiches relatives aux surfaces d'assolement (3.00), aux corridors pour la faune (3.03), aux mesures de compensation (3.12).

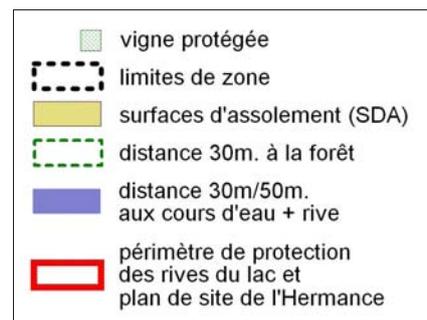
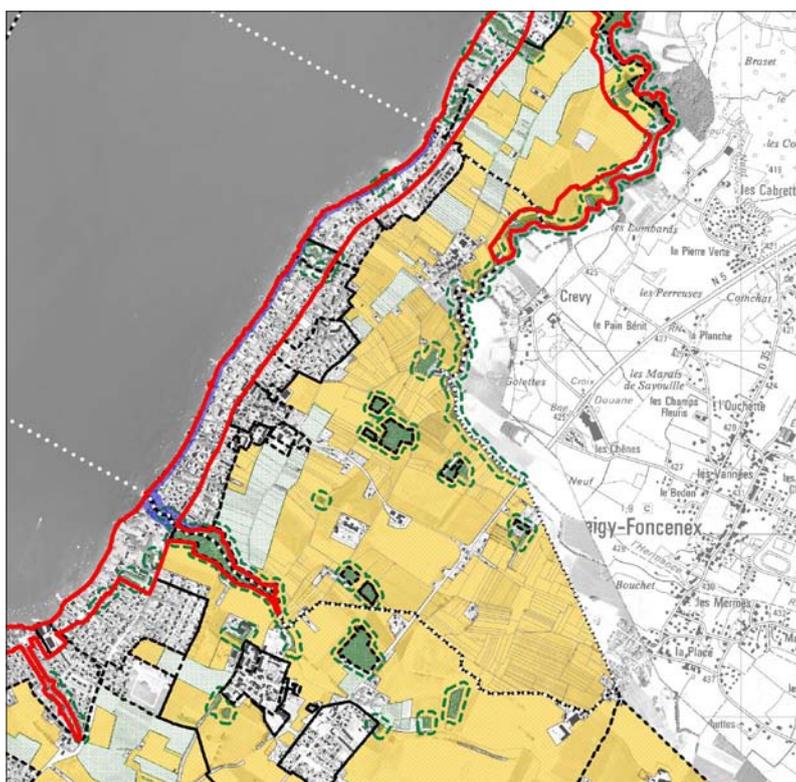
1.6 CONTRAINTES LEGALES

Le plan des zones fixe la répartition des différentes fonctions sur le territoire. Il sera adapté, si nécessaire, pour tenir compte des propositions du plan directeur communal. Les remarques suivantes peuvent être faites:

- la zone agricole couvre la plus grande partie du territoire communal,
- les villages sont placés en zone 4B protégée, dévolue prioritairement au logement collectif et aux activités sans nuisances,
- les extensions du village sont placées en zone de développement 4B, ce qui impose la réalisation de plans localisés de quartier (PLQ) et permet de percevoir la taxe d'équipement; des PLQ ont permis l'urbanisation récente du village d'Anières,
- l'habitat pavillonnaire se trouve en zone 5 (villas) ou en zone de développement 5,
- la zone de bois et forêts ne correspond plus vraiment à la situation actuelle.

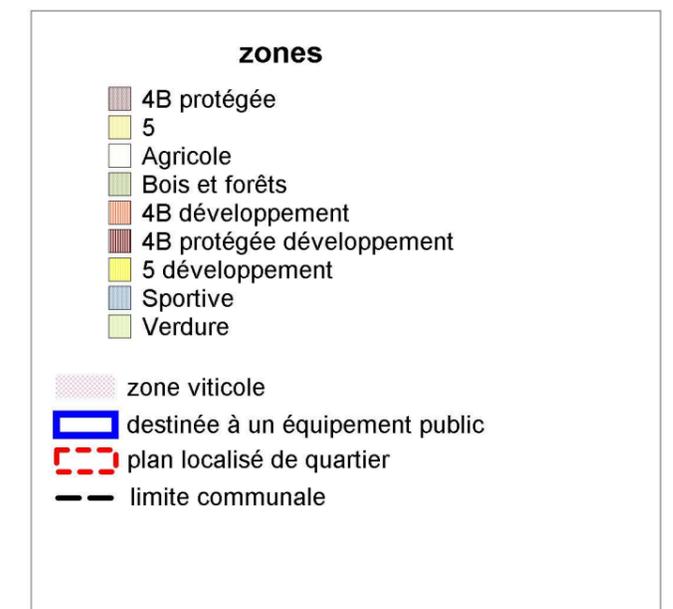
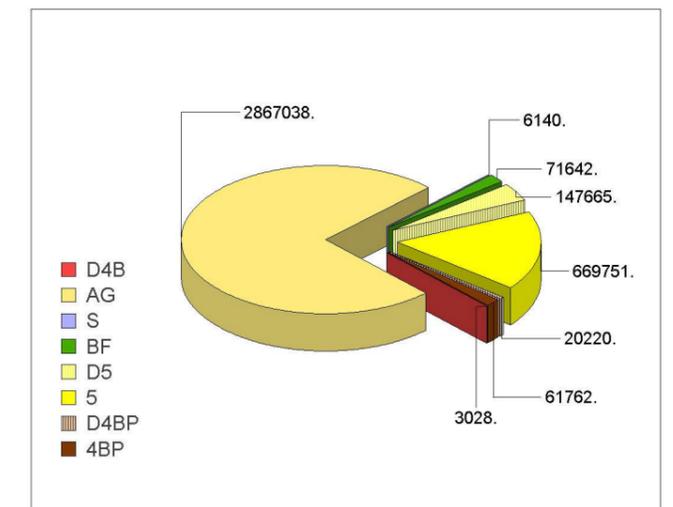
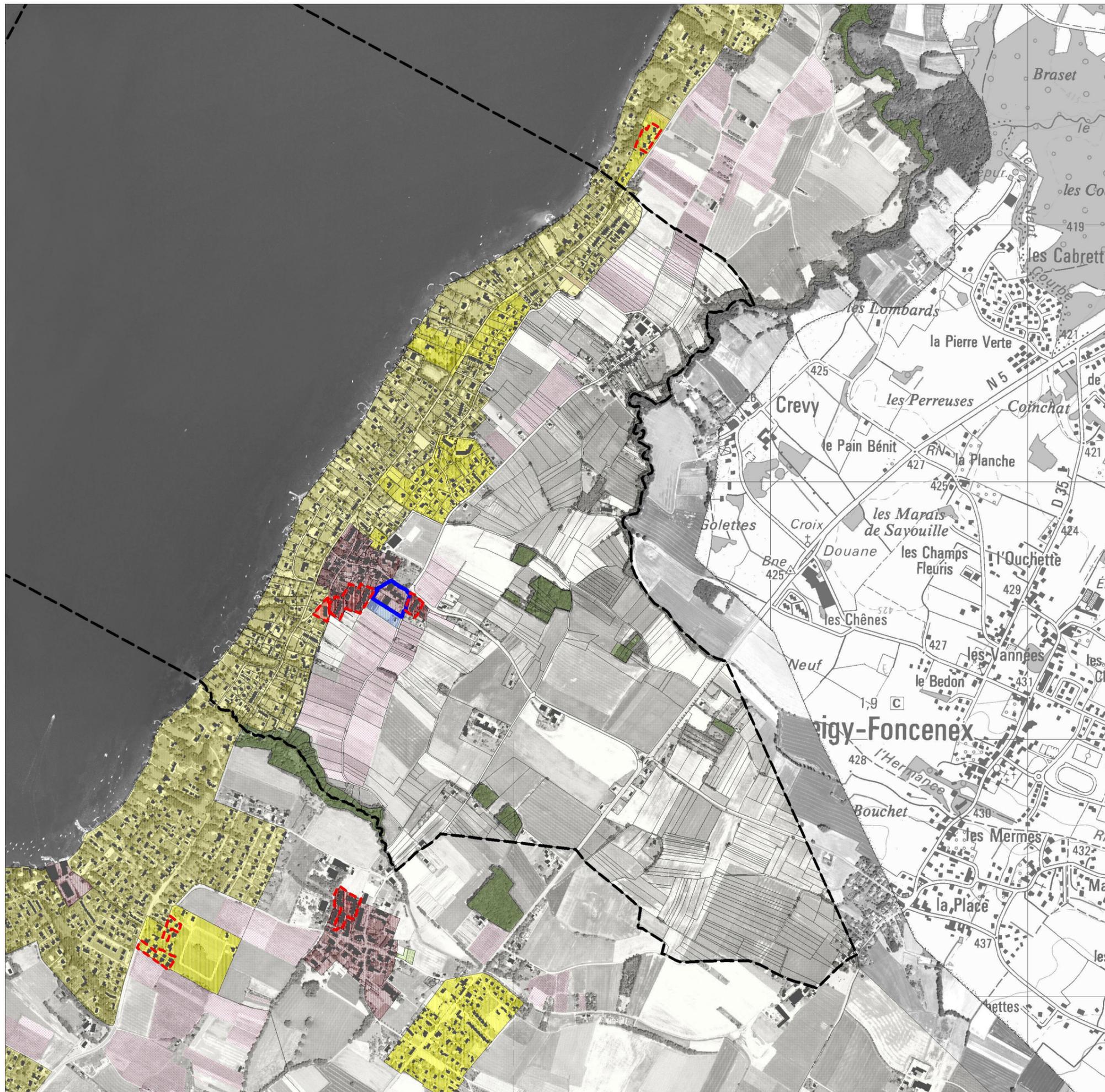
D'autres dispositions légales sont à prendre en compte pour élaborer le plan directeur, elles sont figurées sur la carte ci-dessous :

- les surfaces d'assolement sont fixées dans le cadre de dispositions fédérales visant à garantir l'approvisionnement du pays,
- les zones viticoles sont recensées au niveau fédéral,
- les rives du lac et la partie inférieure du vallon de l'Hermance ont un statut de protection au niveau cantonal,
- des constructions ne peuvent être implantées à moins de 30/50 mètres de la rive du lac et du nant d'Aisy,
- le relevé de l'aire forestière servira de base à l'actualisation de la zone de bois et forêts et impose une distance de 30 mètres à toute nouvelle construction.



INVENTAIRE

Zones



1.7 POTENTIELS CONSTRUCTIBLES

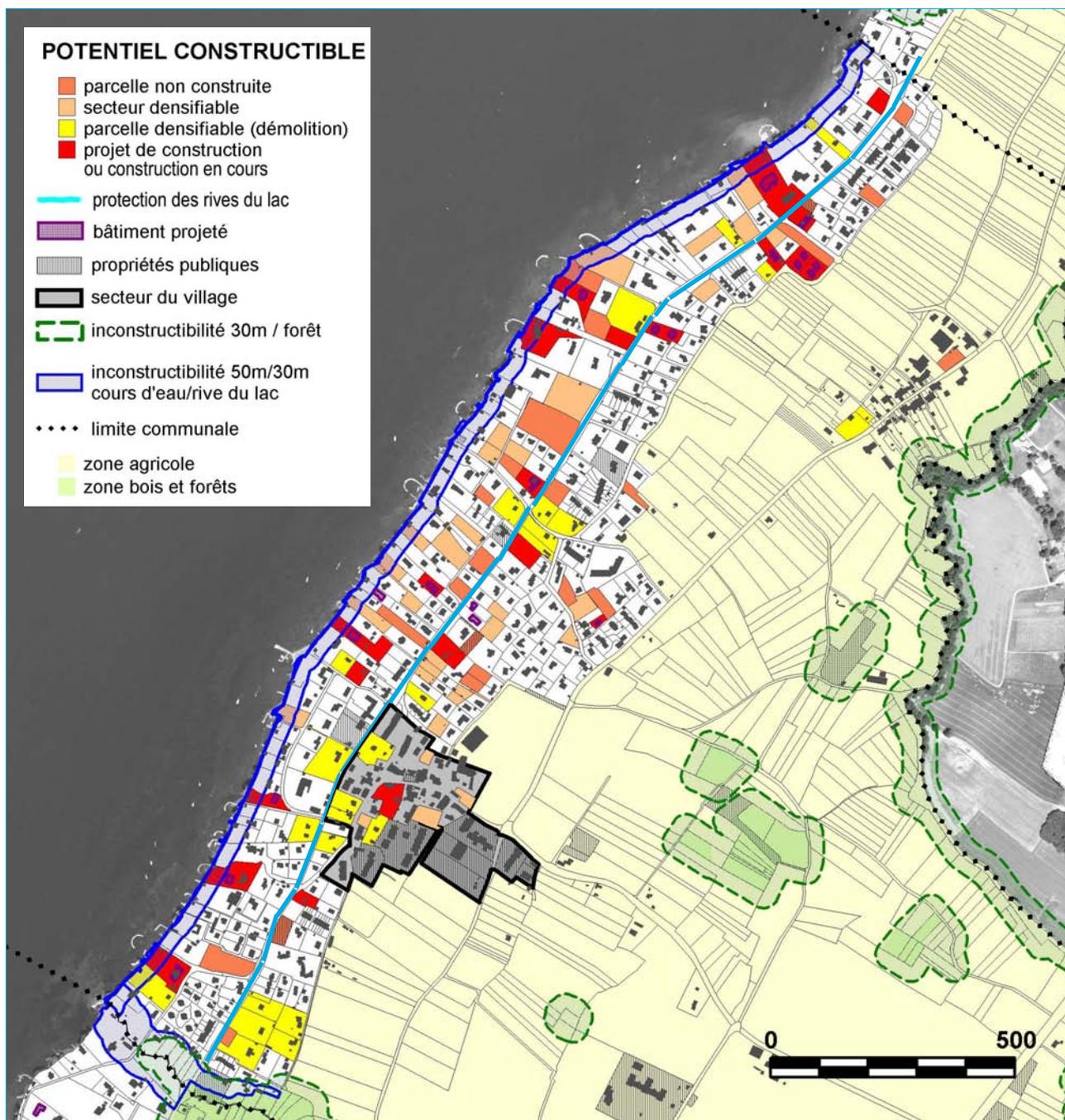
En confrontant les zones constructibles à l'occupation effective du sol et aux projets en cours, on met en évidence les "potentiels constructibles", c'est-à-dire la capacité d'accueil du territoire communal.

La carte montre le recensement des potentiels de la commune, pour la zone villas et le village. Comme l'étude en vue du déclassement en zone de hameaux du hameau de Chevrens et la création de zones 4B protégées est déjà bien avancée, on a intégré les nouveaux potentiels que ce changement de zone dégagerait.

Plusieurs catégories ont été considérées:

- les projets engagés ou en cours de réalisation,
- les parcelles libres de constructions,

le potentiel constructible de la commune d'Anières en 2002 (cf. tableaux pages 154-155)



-
- les parcelles densifiables, c'est-à-dire qui pourraient accueillir de nouvelles constructions après division parcellaire,
 - les parcelles faiblement bâties, qui pourraient être densifiées après démolition de la construction existante.

Ces informations permettront d'esquisser des scénarios d'évolution démographique de la commune.

Il faut signaler que le cadastre forestier localise plusieurs bois en zone constructible qui, avec l'impossibilité de bâtir à moins de 30 mètres de la lisière, rendaient plusieurs parcelles en zone à bâtir inconstructibles.

Un nouvel examen a été demandé au Service des Forêts, de la Protection de la Nature et du Paysage (SFPNP). Dans sa réponse du 12 février 2003, cette instance conclut:

"...nous avons parcouru les massifs boisés situés dans la zone constructible de la commune d'Anières : aucun d'eux n'est à considérer comme de la forêt, en particulier celui situé au milieu du village en zone 4B protégée, ni ceux situés au bord du lac, à Bassy en zone 5. Par contre, les cordons boisés accompagnant le Nant d'Aisy et l'Hermance, ainsi que les boqueteaux sis dans la zone agricole, sont de la forêt et doivent être intégrés à la zone de Bois et Forêt au cas où ils ne le seraient déjà."

A l'examen de la carte, on constate que la zone 5 (villas) offre encore de nombreuses possibilités de construire. Il faut toutefois noter que le plan de protection des rives du lac limite l'indice d'utilisation du sol à 0,2 entre la route d'Hermance et le lac.

Dans le village, il n'existe plus de potentiel en zone de développement, les PLQ ont été entièrement réalisés. Par contre, plusieurs terrains en zone 4B protégée permettraient des opérations d'une certaine taille. Un projet est en cours sur l'un d'entre eux.

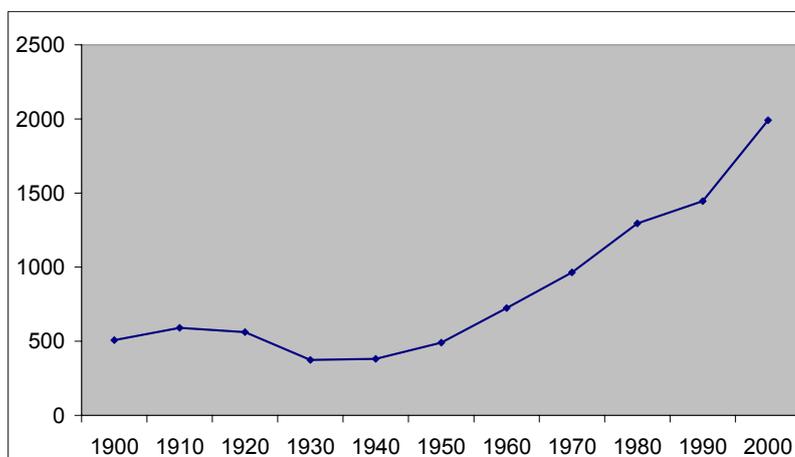
Voir aussi les tableaux des potentiels constructibles de la commune en annexes (pages 154-155)

1.8.1 LA COMMUNE EN CHIFFRES

Population résidante 1900-2000

La courbe de population sur le siècle écoulé montre bien la mutation d'Anières. Commune campagnarde, sa population stagne jusqu'en 1950. Avec le développement de l'urbanisation de la zone 5 (villas) le long de la route d'Hermance et la transformation de ruraux, la tendance s'inverse dans les années soixante, pour atteindre en 2000 une population communale quatre fois supérieure à celle des années cinquante. La vocation résidentielle d'Anières est maintenant affirmée.

population résidante 1900-2000



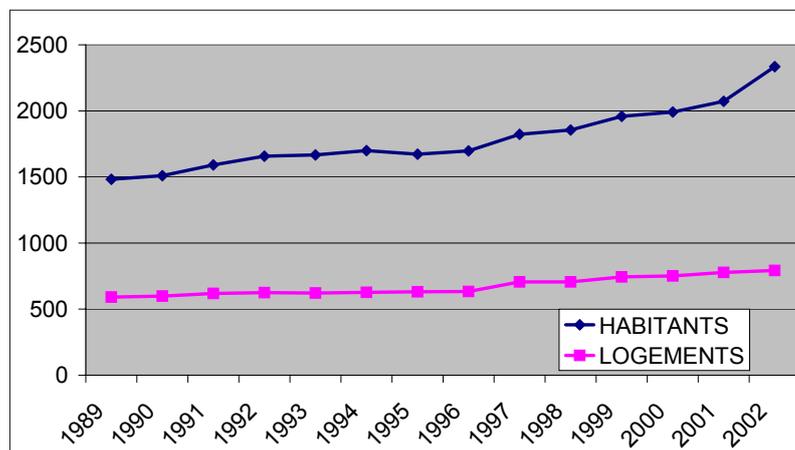
Evolution des habitants et logements

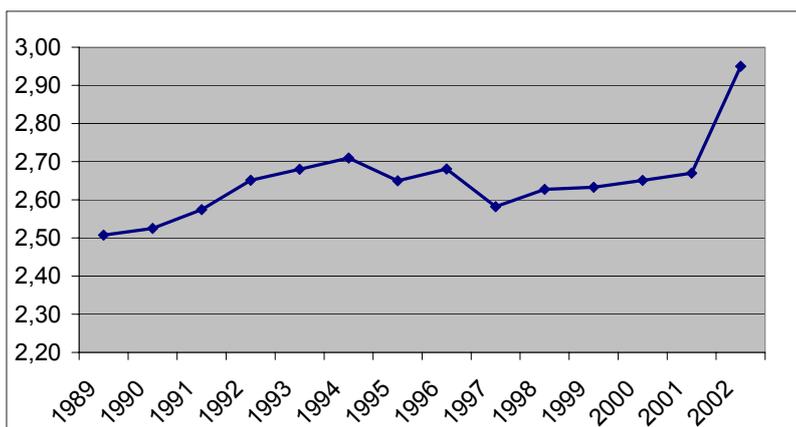
La progression des nouvelles constructions se poursuit selon un rythme régulier, sans être particulièrement dynamique.

On peut noter une faible augmentation du nombre d'habitants par logement (abstraction faite des années 2001 et 2002), puisque entre 1989 et 2000 on passe d'un taux d'occupation de 2,51 à 2,65 hab/logt. Ceci correspond à la construction d'immeubles accueillant de jeunes familles.

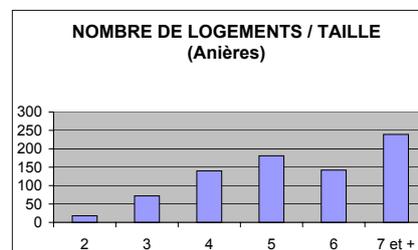
L'augmentation plus sensible de l'année 2002 est due au nouveau mode de calcul statistique, prenant désormais en compte les requérants d'asile du foyer AGECAS.

habitants et logements 1989-2002



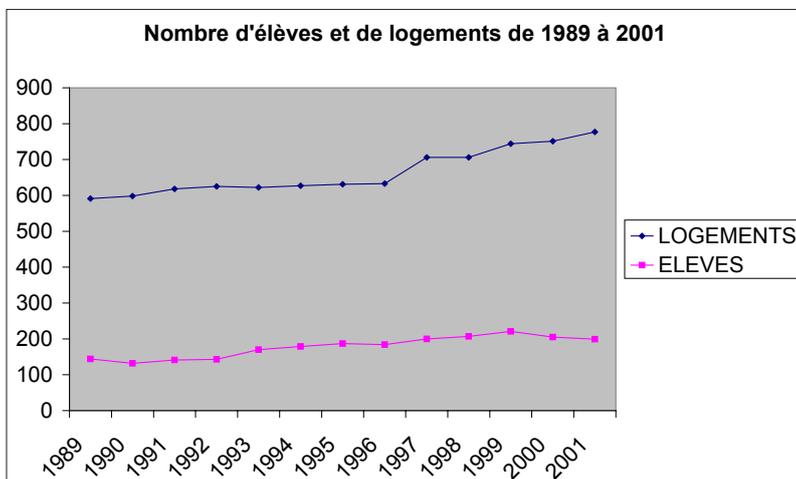


nombre d'habitants par logement



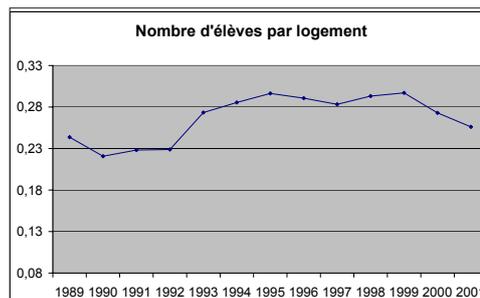
Effectifs scolaires

Malgré une augmentation assez sensible de la population, on peut noter que l'effectif scolaire a tendance à stagner, voire à diminuer légèrement. Ce phénomène est à rapprocher du mode d'urbanisation de la commune, essentiellement constitué de villas, ayant d'une façon générale un faible taux de rotation, avec pour conséquence un vieillissement de la population.



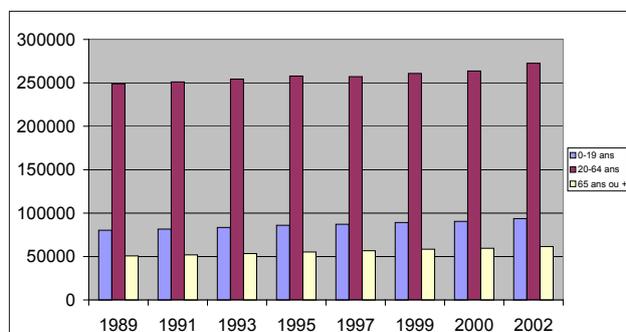
	2002	2003
Enfants domiciliés dans la commune	193	193
scolarisés à Anières (ens. public)	183	184
scolarisés dans une autre commune	10	9
Enfants domiciliés hors de la commune et scolarisés à Anières (ens. public)	26	22
Enfants scolarisés dans une école publique de Anières	209	206
TOTAL	219	215

SRED/AE/janvier 2004

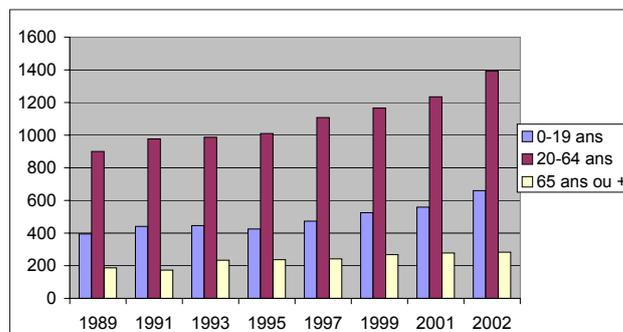


Evolution des groupes d'âge

L'évolution des groupes d'âges montre la légère tendance au vieillissement notée plus haut. La population communale reste néanmoins plus jeune que celle du canton.



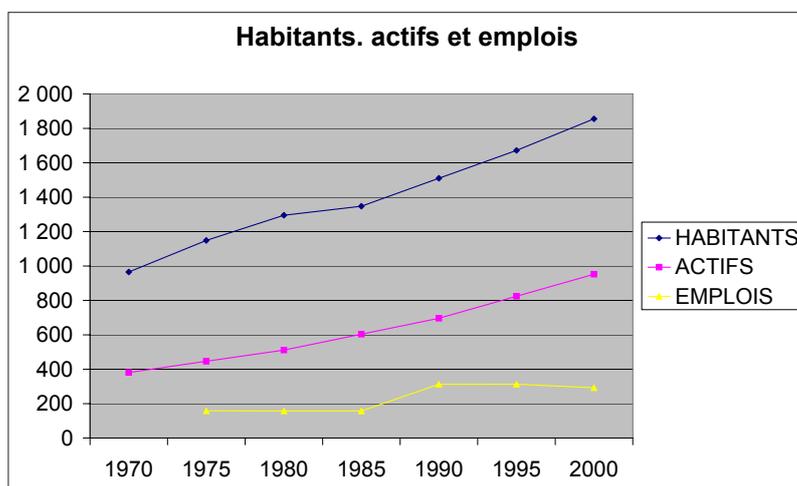
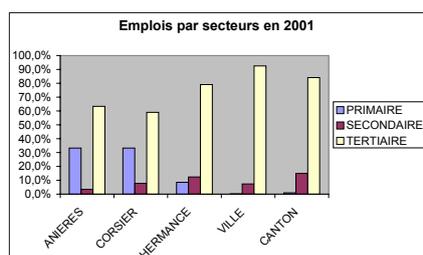
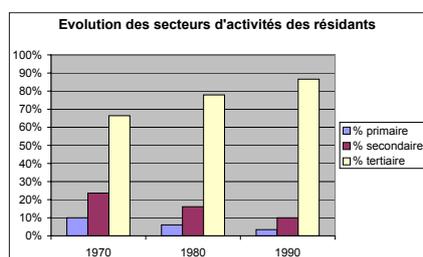
Canton



Anières

Habitants, actifs et emplois

La courbe des emplois ne suit pas la même évolution que celle des habitants et des actifs. Ceci est caractéristique d'une commune de plus en plus résidentielle. Cette tendance risque de se renforcer ces prochaines années, puisque le potentiel constructible est presque exclusivement dévolu au logement.



Emplois par secteurs comparés aux communes voisines

En comparant la répartition des emplois par secteur d'activité d'Anières à celle des communes voisines, on constate que, comme pour Corsier et dans une moindre mesure, Hermance, l'agriculture est encore un secteur très actif, même si le nombre d'emplois a fortement diminué entre 1970 et 1990.

1.8.2 PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

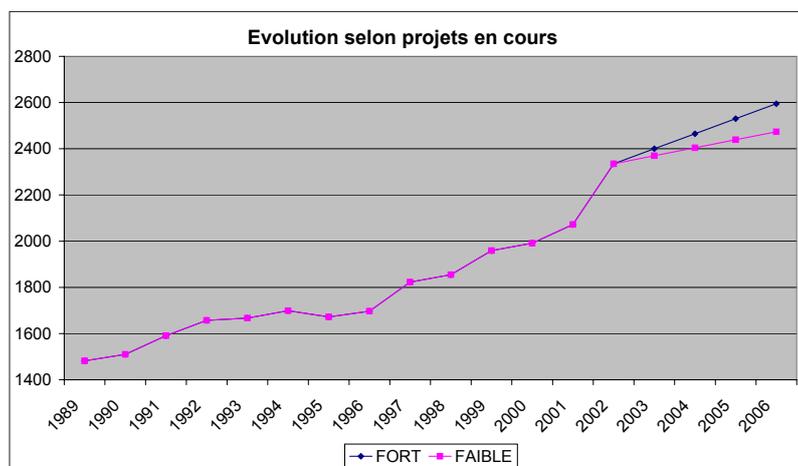
Court terme

Pour évaluer l'évolution de la population communale sur les prochaines années, on s'est basé sur les projets de construction en cours.

L'hypothèse faible admet que le 80% des projets recensés à ce jour se réalise sur les 3 prochaines années, et que la construction se poursuit au même rythme l'année suivante. La courbe de population qui en résulte marque un léger fléchissement par rapport à l'évolution des années précédentes (il faut faire abstraction du saut enregistré entre 2001 et 2002, dû à la comptabilisation des pensionnaires du foyer AGECAS).

L'hypothèse forte admet que la totalité des projets en cours se réalise dans les 2 ans, et que la construction se poursuit au même rythme les 2 années suivantes. La courbe de population qui en résulte correspond au rythme de croissance enregistré ces dernières années.

Ces chiffres obtenus devraient être légèrement pondérés pour tenir compte du desserrement de la population dans les logements existants (diminution) et d'éventuelles transformations-agrandissements de bâtiments existants non recensés dans les potentiels (augmentation).



variante	logements	habitants	
faible 2006	841	2474	80% des projets en cours réalisés sur 3 ans, poursuite au même rythme
forte 2006	884	2595	projets en cours réalisés sur 2 ans, poursuite au même rythme

augmentation	logements	habitants	sans tenir compte du desserrement de la population des logements actuels ni des transformations
2002-2006	49 à 92	139 à 260	
annuelle	12 à 23	35 à 65	

Long terme

Pour le long terme, on a aussi développé deux hypothèses, une faible et une forte.

VARIANTE FAIBLE	surface terrain	coeff.	saturation	SBP	surf.logt	logements	habitants par logt	habitants	élèves (0.20/logt)
village	12 342	0,60	60%	4 443	130	34	2,50	85	
villas sous rte Hermance	92 565	0,15	50%	6 942	200	35	2,50	87	
villas sur rte Hermance	61 070	0,20	60%	7 328	160	46	2,50	115	
Chevrens	4 440	0,60	60%	1 598	130	12	2,50	31	
transformations						p.m.			
TOTAL	170 417			20 312		127		317	
logements projetés						47	2,50	117	
logements fin 2002						792	2,20	1 742	
TOTAL GLOBAL						966		2 177	193
réserve pour	8	ans, au rythme de 16 logements par an (moyenne des 10 dernières années)							
réserve pour	6	ans, au rythme de 23 logements par an (moyenne des projets en cours, variante forte)							
réserve pour	11	ans, au rythme de 12 logements par an (moyenne des projets en cours, variante faible)							

VARIANTE FORTE	surface terrain	coeff.	saturation	SBP	surf.logt	logements	habitants par logt	habitants	élèves (0.25/logt)
village	12 342	0,60	80%	5 924	130	46	2,60	118	
villas sous rte Hermance	92 565	0,20	70%	12 959	170	76	2,60	198	
villas sur rte Hermance	61 070	0,25	80%	12 214	140	87	2,60	227	
Chevrens	4 440	0,60	80%	2 131	130	16	2,60	43	
transformations						p.m.			
TOTAL	170 417			33 228		225		586	
logements projetés						47	2,60	122	
données fin 2002						792	2,50	1 980	
TOTAL GLOBAL						1 064		2 688	266
réserve pour	14	ans, au rythme de 16 logements par an (moyenne des 10 dernières années)							
réserve pour	10	ans, au rythme de 23 logements par an (moyenne des projets en cours, variante forte)							
réserve pour	19	ans, au rythme de 12 logements par an (moyenne des projets en cours, variante faible)							

Les terrains potentiellement constructibles se sont vus attribuer des indices d'utilisation du sol en fonction du secteur dans lequel ils se situent :

- 0,6 pour les villages,
- 0,15 ou 0,20 pour la zone villas sous la route d'Hermance,
- 0,20 ou 0,25 pour la zone villas sur la route d'Hermance.

Pour obtenir un nombre de logements à réaliser, on a fait varier la taille des logements, plus grands dans le secteur proche du lac et plus petits dans les villages.

L'ensemble de ces potentiels ne se réalisera pas. Il subsistera probablement toujours une part de terrains peu densifiés, par exemple les grandes propriétés de la rive. Le coefficient de "saturation", c'est-à-dire la proportion de potentiels qui pourraient se réaliser, varie donc selon les secteurs et les variantes.

La dernière variable est le nombre d'habitants par logement, qui dépend du nombre de nouveaux logements pour des jeunes familles mis sur le marché, du taux de rotation, du vieillissement de la population. Les valeurs supérieure et inférieure des dix dernières années ont été retenues pour la variante forte, respectivement faible.

Au rythme de croissance des 10 dernières années, la "réserve" suffirait pour 8 à 14 ans, selon la variante.

L'évaluation de l'effectif scolaire au terme de ces évolutions est basée sur un taux de 0,20 élève par logement dans la variante faible, tenant compte du vieillissement de la population dans les logements existants et du fait que la possibilité de construire de nouveaux immeubles est presque nulle.

Pour la variante forte, un taux de 0,25 élève par logement a été retenu. Il correspond au taux actuel, atteint après une période de desserrement, notamment pour les logements collectifs.

Ces données sont à considérer comme des ordres de grandeur illustrant des tendances possibles, plutôt que comme des prévisions précises. Dans une commune de petite taille comme Anières, l'évolution démographique se fait souvent par à-coups, au gré des opérations de construction qui dépendent fortement de la conjoncture et des intentions des propriétaires. Il est donc important que les autorités communales observent l'évolution des projets et fassent réajuster en temps voulu les projections, particulièrement pour les effectifs scolaires si les locaux disponibles approchent de la saturation.

1.9 PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

- Commune et CAP
 - Commune
 - Confédération
 - Etat de Genève
 - Etat étranger
 - SWISSCOM PTT
- domaine public

