

5. HABITAT

5.1 Evolution et structure de l'habitat

Le parc de logements et son évolution

La commune comprend au 31.12.2005, un parc de 1310 logements. Le taux d'occupation de 2.7 habitants par logement est bien supérieur à la moyenne cantonale qu'est de 2.2 hab/logt en moyenne. Ce taux reflète la structure familiale de la commune, relevée précédemment.

Année	Habitants	Logements	Hab/logt
1995	2921	1066	2.7
2000	3100	1149	2.7
2005	3536	1310	2.7
Accroissement annuel 95/05	67	23	

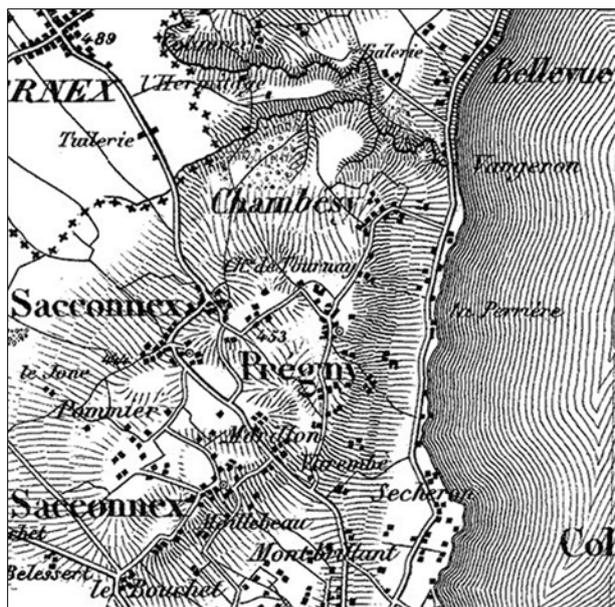
Figure X : Evolution du parc de logements de 1995 à 2005

Sur une période d'observation de 10 ans, le nombre de logements construits est en moyenne de 23 logements par an.

Le caractère résidentiel de la commune est illustré par une part très importante de villas qui représentent 49 % du parc de logements, voire même 67 % si l'on y ajoute les bâtiments à 2 logements (Canton : 10% et 13%)

En 1871, sur la carte Dufour, la commune de Pregny-Chambésy se compose essentiellement de trois noyaux villageois, répondant à une structure d'habitat traditionnelle. Les habitants se vouaient à l'élevage et à la culture de la vigne.

Des « maisons de campagne » étaient implantées sur le haut du coteau et sur les rives du lac. Dès le début du XXème siècle, il est possible de constater un développement et un étalement de l'habitat, dans un premier temps le long des voies de communication, puis, au nord de Chambésy.



Carte Dufour



Plan d'ensemble au 1/25 000 situation 2005

A partir des années 1970, l'urbanisation s'intensifie et investit les territoires au nord et à l'ouest du village. De petits immeubles de logements collectifs apparaissent à Chambésy et à la Foretaille et, peu à peu, l'ensemble de la zone villas se remplit.



Logements collectifs

Plus récemment, même les terrains subissant les nuisances du bruit de l'aéroport sont urbanisés.

Si les villas étaient traditionnellement implantées entourées de jardins, sur des parcelles de 1200 m² à 2500 m² en moyenne, on assiste depuis quelques années au développement d'un habitat groupé plus dense. Le terrain se faisant de plus en plus rare, des divisions parcellaires lors de la démolition d'anciennes habitations s'imposent et modifient la morphologie de la zone villas. Une corrélation est donc possible entre densité et époque de construction : plus les habitations sont récentes, plus leur densité est importante.

La conséquence de cette densification est une diminution des espaces de jardins et des arbres. Les autorités communales sont attentives à cet aspect et tentent de sensibiliser les promoteurs à veiller au traitement qualitatif des espaces libres.



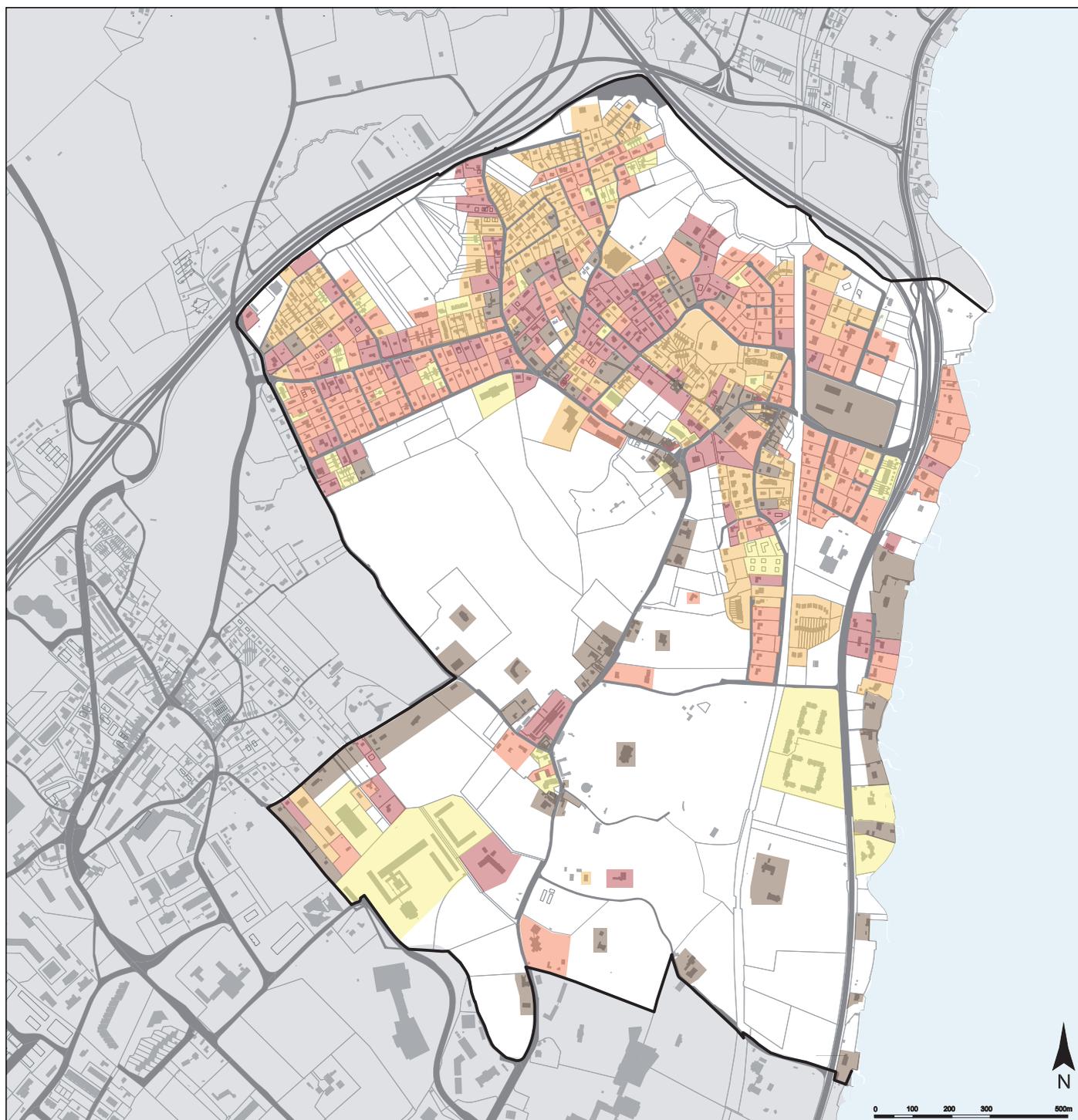
Pregny-parc

En revanche, le long des rives du lac, l'urbanisation est restée plus modérée et depuis quelques années le périmètre de protection des rives du lac et son règlement tendent à préserver ce site d'une urbanisation trop intensive.



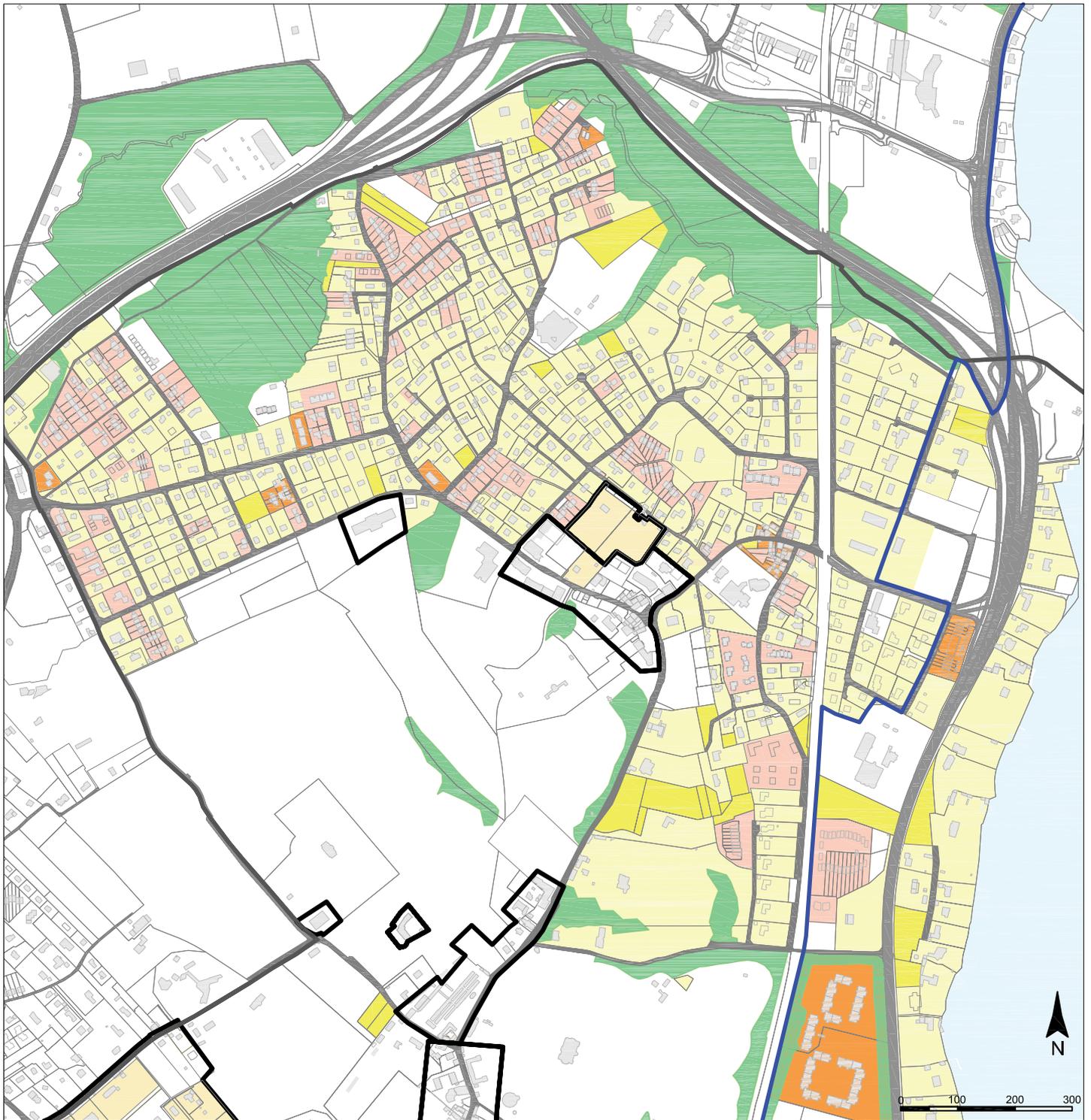
Rives du lac

A terme, la zone résidentielle devrait conserver sa vocation actuelle - les parcelles de plus de 5'000 m² qui se prêteraient à la construction d'immeubles de logements ont déjà été déclassées en zone 4b ou sont destinées aux organisations internationales ou alors se situent dans des périmètres sensibles, tels que les rives du lac ou le coteau de Pregny.



Périodes de construction des bâtiments (source couche bâtiment-ocstat par époque)

-  avant 1920
-  1921-1946
-  1947-1970
-  1971-1990
-  après 1991



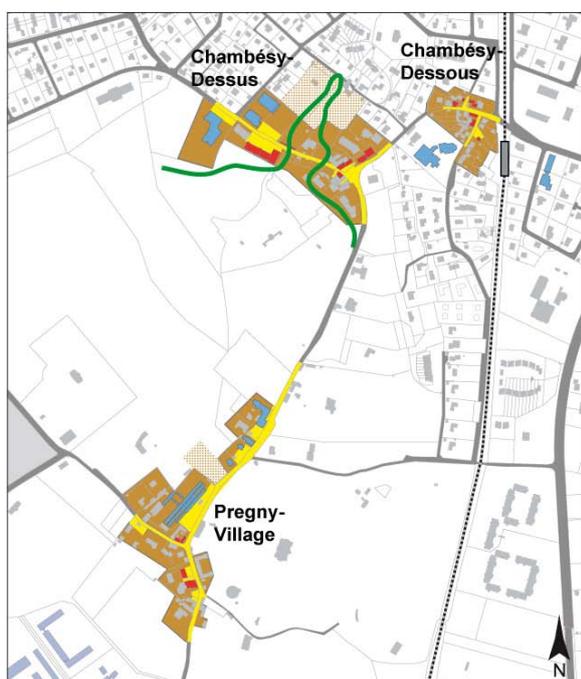
Coefficient d'utilisation du sol

(CUS= surface brute de planchers / surface de terrain)

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--|
|  | CUS ≤ 0,20 |  | Périmètre de protection des rives du lac |
|  | CUS entre 0,2 - 0,25 |  | Bois et forêts |
|  | CUS > 0,25 |  | Limite communale |
|  | Terrain libre | | |
|  | Constructions en cours/ autorisations | | |
|  | Limite des zones 4 et 4 dév. | | |

Les villages

La commune de Pregny-Chambésy, de par son histoire, est riche de trois noyaux villageois distincts, à structure traditionnelle.



 Village	 Commerces et services
 Extension du village	 Equipements publics
 Espace public	 Mixité activités (bureaux)
 Coupure de verdure	

Structure des villages

Pregny se situe au sud-ouest de la commune, à proximité du secteur des organisations internationales et des grands domaines de maître. C'est un village rue, constitué d'un noyau ancien consacré à l'habitat et des serres historiques utilisées encore aujourd'hui par la Ville de Genève. L'extension du village s'est faite le long de la route de Pregny en direction de Chambésy, et accueille la plupart des équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

Chambésy-Dessus comprend le noyau historique abritant des bâtiments datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles et d'un nouveau centre accueillant des logements collectifs, des équipements publics, des activités et des commerces. Une césure verte entre ces deux ensembles, composée d'un parc public et de jardins privés, structure le village et lui confère une bonne lisibilité. Un périmètre au nord du village, situé en contrebas, reste disponible à une extension future qui est déjà bien amorcée.



Place de Chambésy-Dessus



Centre de Chambésy-Dessus

Chambésy-Dessous, hameau beaucoup plus modeste, est un noyau ancien à structure traditionnelle qui a trouvé un développement essentiellement en direction du sud le long du chemin des Cornillons et du chemin de Chambésy. La situation de cet ensemble en zone 5 ne correspond pas à sa typologie – et les cas de transformation / extension des bâtiments existants posent à chaque fois problème. Son classement en zone 4B protégée devrait donc être envisagé.



Chambésy-Dessous

Le coteau et les grands domaines

La majeure partie du territoire de la commune est classée en zone 5. Cependant, cette zone recouvre des réalités diverses et la totalité n'est pas vouée à l'habitat. En effet, cette dernière comprend le site des organisations internationales, ainsi qu'un grand nombre de domaines – les anciennes « maisons de campagne ».

Le plan directeur de quartier « Jardin des Nations » a identifié les secteurs voués à recevoir de futurs bâtiments des organisations internationales, ainsi que les sites destinés à compléter le réseau des parcs et promenades publics.

Il reste toutefois encore des propriétés privées importantes, notamment sur le coteau de Pregny et à Mérimont dans des sites richement arborés et sensibles. Des règles particulières sont proposées pour permettre d'accueillir d'éventuelles constructions futures ou extensions de bâtiments existants tout en préservant la qualité des sites.



Propriété « Mérimont »



Le coteau et son ancien vignoble

5.2 Projets engagés et potentiels

Les projets engagés

A court terme, la construction de villas et maisons groupées va se poursuivre. Nous avons en effet recensé :

- 35 villas en construction ou autorisées
- 18 villas en demande d'autorisation

Ainsi qu'un immeuble de 14 logements en demande à Chambésy. (a)

A plus long terme les études relatives aux projets suivants sont engagées :

- 60 logements et une résidence hôtelière sur le domaine de la Malvande (b),
- L'étude pour un PLQ portant sur environ 50 logements au chemin des Crêts (c).

Les potentiels à bâtir

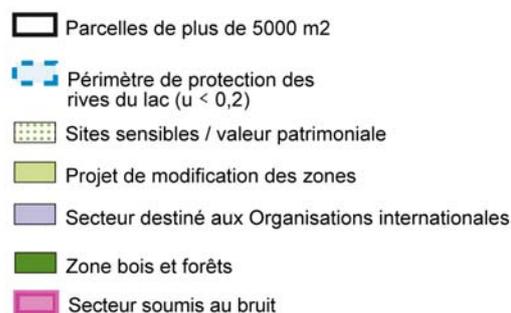
Logements collectifs

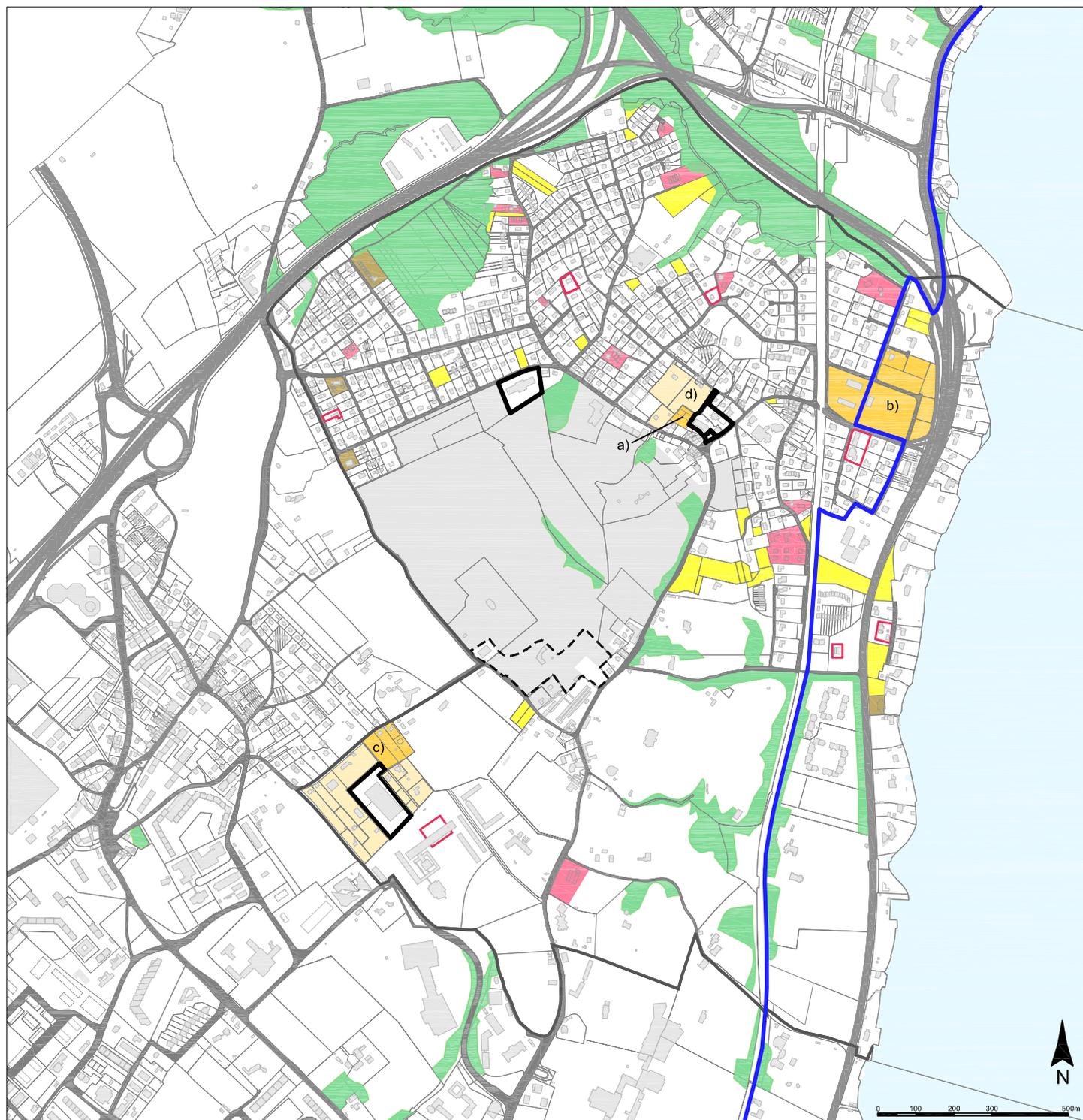
Hormis les projets engagés et les modestes possibilités au chemin des Crêts de Pregny, les terrains situés au nord de Chambésy-Dessus, classés en zone 4b de développement constitueront l'apport principal pour la commune, en terme de logements collectifs, soit environ 65 à 70 logements supplémentaires (d).

A l'intérieur de la zone 5, il ne reste plus que quelques parcelles libres de construction. Le plus grand potentiel réside dans les possibilités d'occuper plus densément les parcelles déjà bâties – soit par l'adjonction de constructions, ou par la substitution de villas individuelles sur des parcelles de grande taille, par des ensembles d'habitat groupé. Ces possibilités se situent essentiellement dans les quartiers constitués avant les années 1970.

Selon nos analyses, les parcelles libres de constructions ou faiblement bâties de plus de 5'000m² situés en zone 5 ne se prêtent pas pour un déclassement en zone 3 ou 4, en vue de la construction d'immeubles collectifs. Elles sont en effet en grande partie déjà incluses dans le projet qui prévoit leur classement en troisième zone de développement destinée aux O.I. ou en zone de verdure. Les autres se trouvent à l'intérieur du périmètre de protection des Rives du Lac ou dans des secteurs sensibles (coteau de Pregny, lisières de forêts, parcelles avec des bâtiments classés ou mis à l'inventaire, etc), voire dans des secteurs soumis à de fortes nuisances sonores.

Recensement de parcelles de plus de 5000m² en zone 5





Terrains libres

- Parcelles libres en zone 5
- Parcelles libres ou peu bâties en zone 4 et 4 dév.

Projets engagés

- Autorisation de construire
- Autorisation pour transformation / agrandissement
- Requête en autorisation de construire
- Etude / demande de renseignements
- PLQ réalisés / PLQ adopté

- Périmètre de protection des rives du lac
- Zone agricole
- Bois et forêts
- Limite communale

5.3 Contraintes à l'urbanisation



	Zone de bois et forêts		Autoroute
	Secteur soumis au bruit		Route de Lausanne
	Surface d'assolement (SAD)		Ligne CFF
	Grands domaines		Ligne 220 Kv Foretaille-Verbois
	Périmètre de protection des rives du lac		Topographie
	Périmètre OROEM (Ordonnance sur les réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale)		

Les contraintes à l'urbanisation

Plusieurs types de contraintes sont à relever : les contraintes légales, les obstacles physiques, les nuisances sonores et les risques d'accidents majeurs.

Les contraintes légales

La zone agricole jouit d'un statut de protection accrue par le classement des parcelles agricoles en surface d'assolement, dont la pérennité doit être garantie par les cantons.

Les bords du lac Léman sont soumis à la loi sur la protection générale des rives du lac, ayant pour vocation de « protéger ces dernières, ainsi que de faciliter des accès publics au lac en des lieux appropriés dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à des milieux naturels dignes de protection ».

La zone de bois et forêts concentrée au nord de la commune, ainsi que les cordons boisés ayant fait l'objet d'un constat de nature forestière imposent une distance à respecter par les constructions de 30 m, limitant l'implantation de bâtiments.

La ligne de haute tension au nord de la commune implique une distance de non construire de 12.50m de part et d'autre de la ligne.

Les contraintes physiques

La commune est coupée du lac par trois barrières successives :

- la route de Lausanne
- la ligne de chemin de fer
- la forte pente et les espaces dignes de protection des coteaux

Le projet de plan directeur s'attachera à atténuer ces obstacles par des traversées et passages supplémentaires.

Les nuisances sonores

La partie nord-ouest de la commune est soumise au bruit de l'aéroport. Le projet de plan de mesures soumis à consultation par l'Etat³, propose des mesures idoines permettant de gérer au mieux les constructions existantes et leurs possibilités d'évolution.

Le passage de l'autoroute au nord de la commune et de la route de Lausanne occasionnent également des nuisances sonores non négligeables, pouvant influencer sur les typologies urbaines de proximité. Le programme d'assainissement routier du Canton propose des mesures à l'horizon 2009.

Les risques d'accidents majeurs

La route de Lausanne figure sur le cadastre des risques au sens de l'OPAM (ordonnance fédérale de protection contre les risques majeurs) comme « moyennement critique ». Toute augmentation considérable des habitants ou d'emplois y serait susceptible de péjorer le risque. Le plan de protection des rives du lac limite toutefois déjà la densité des constructions admissible le long de cet axe.

³ DAEL, Secteurs exposés au bruit de l'aéroport, Rapport d'étude et programme de mesures, Dossier pour préavis technique, Service de l'information et du territoire, novembre 2005, Annexes.

5.4 Options d'aménagement

La diversité des zones résidentielles et de leurs caractéristiques appelle à une gestion différenciée avec des objectifs précis et des mesures particulières – soit par des modifications du régime des zones, des changements d'affectation ou par des règles limitant l'utilisation du sol.

Hormis les projets engagés, le potentiel à bâtir de nouveaux logements n'est pas très important et se trouve essentiellement dans la zone de développement de Chambésy. La zone 5 offre essentiellement des possibilités de densification qu'il s'agit de maîtriser sur le plan de la qualité, en émettant un certain nombre de règles tendant à préserver les valeurs naturelles et environnementales de cette zone.

Les options d'aménagement ont été définies par secteurs géographiques ou par thèmes :

1) Les villages

Les trois villages constituent les lieux où se trouvent regroupés les services de proximité et les équipements publics. La qualité de ces centres de la vie sociale est à préserver.

Options :

- Favoriser le développement des villages en préservant leur caractère patrimonial et paysager,
- Conforter le rôle identitaire des villages,
- Renforcer la centralité des centres existants.

Le rôle d'identité, d'échanges et de convergence des villages est à renforcer, en favorisant l'implantation d'activités, d'équipements et de services de proximité au centre et en aménageant l'espace public en prenant en compte la cohabitation entre les différents usagers.

(Voir fiches mesures 11,12,13 et 14)

2) Les secteurs soumis au bruit de l'aéroport

L'extrémité nord de la commune qui s'est développée de manière assez dense relativement récemment, est fortement soumise aux nuisances du bruit de l'aéroport proche et, dans une moindre mesure, à celles de l'autoroute.

Option :

- Favoriser un aménagement compatible avec les nuisances liées à l'aéroport

Le projet de plan des mesures édicte des règles relatives à l'utilisation des terrains compris dans les secteurs dépassant les valeurs limites d'émission pour les zones résidentielles (DS II). Il s'agit de gérer les affectations actuelles par des mesures constructives de protection contre le bruit, tout en favorisant une évolution en admettant l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat.

3) Les sites sensibles

A l'intérieur de la zone 5 on distingue des secteurs particulièrement sensibles du point de vue du site. Il s'agit notamment du coteau de Pregny, des rives du lac ou encore des lisières des massifs forestiers.

Option :

- Préserver les qualités paysagères et patrimoniales des sites sensibles de la commune.



Massif forestier

Des mesures visant à limiter l'occupation du sol sont proposées dans les fiches de mesures 9,11 et 16.

4) Les rives du lac

Le règlement cantonal limite l'utilisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection des rives du lac. Il serait intéressant d'entreprendre également une action de sensibilisation auprès des propriétaires, à rendre les aménagements des rives plus proches de l'état naturel pour en augmenter l'attractivité biologique et permettre à ce milieu de mieux remplir ses fonctions écologiques.

(voir fiche no 12)



Les rives du lac

5) Le coteau

Les grands domaines propriété de l'Etat sont destinés à compléter le réseau des parcs et promenades et pour cela à être classés en zone de verdure.

Les propriétés privées qui présentent également de grandes qualités et une riche arborisation devraient être aménagées en respectant les qualités du site (voir fiche no 1 et 2)

6) Les terrains situés en lisière de forêt

Ils voient déjà leur utilisation restreinte par un alignement de 30m à respecter. Leur indice devrait de ce fait être limité à max. $u = 0.25$. Les espaces en contact avec les bois sont à aménager de manière extensive (voir fiches nos 5 et 10).

7) Les secteurs où une densification qualitative peut être admise

Options :

- *Promouvoir la qualité environnementale et sociale des projets d'habitat*
- *Décloisonner les quartiers résidentiels au gré des nouvelles constructions*
- *Préserver ou restituer les qualités naturelles et le patrimoine arboré de la zone résidentielle*



Exemple de quartier résidentiel

La tendance à la densification va certainement se poursuivre. Il s'agit donc de fixer des critères qualitatifs lors de l'octroi des dérogations de densités supérieures à 0.25 dans le but de garder son rôle de poumon de verdure à la zone 5 et de préserver la qualité de vie des quartiers actuels.

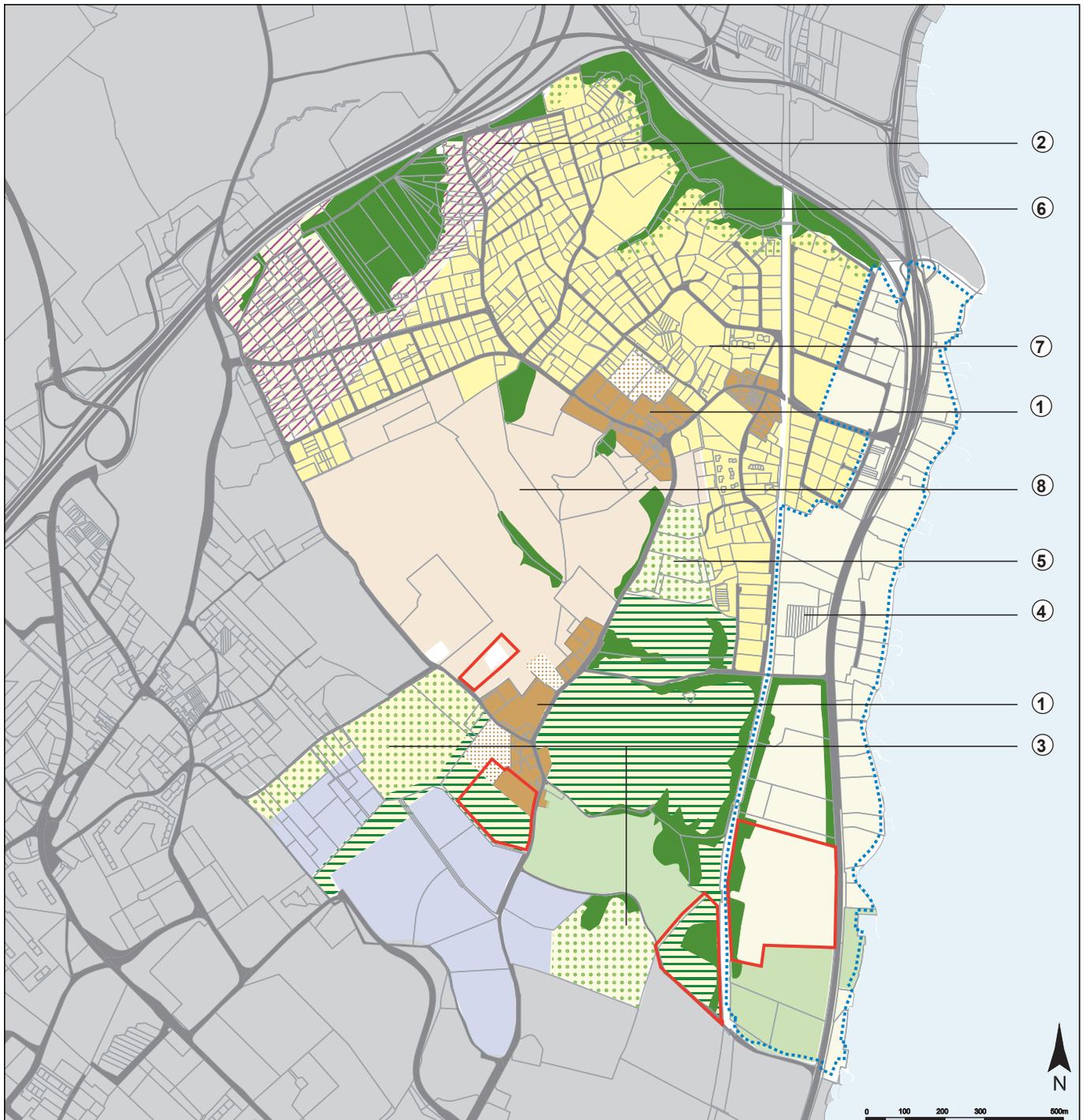
8) La zone agricole

La zone agricole, véritable poumon de verdure de la commune mais de dimension restreinte, remplit des fonctions multiples - de production, écologique, paysagère, et de délasserment

Option :

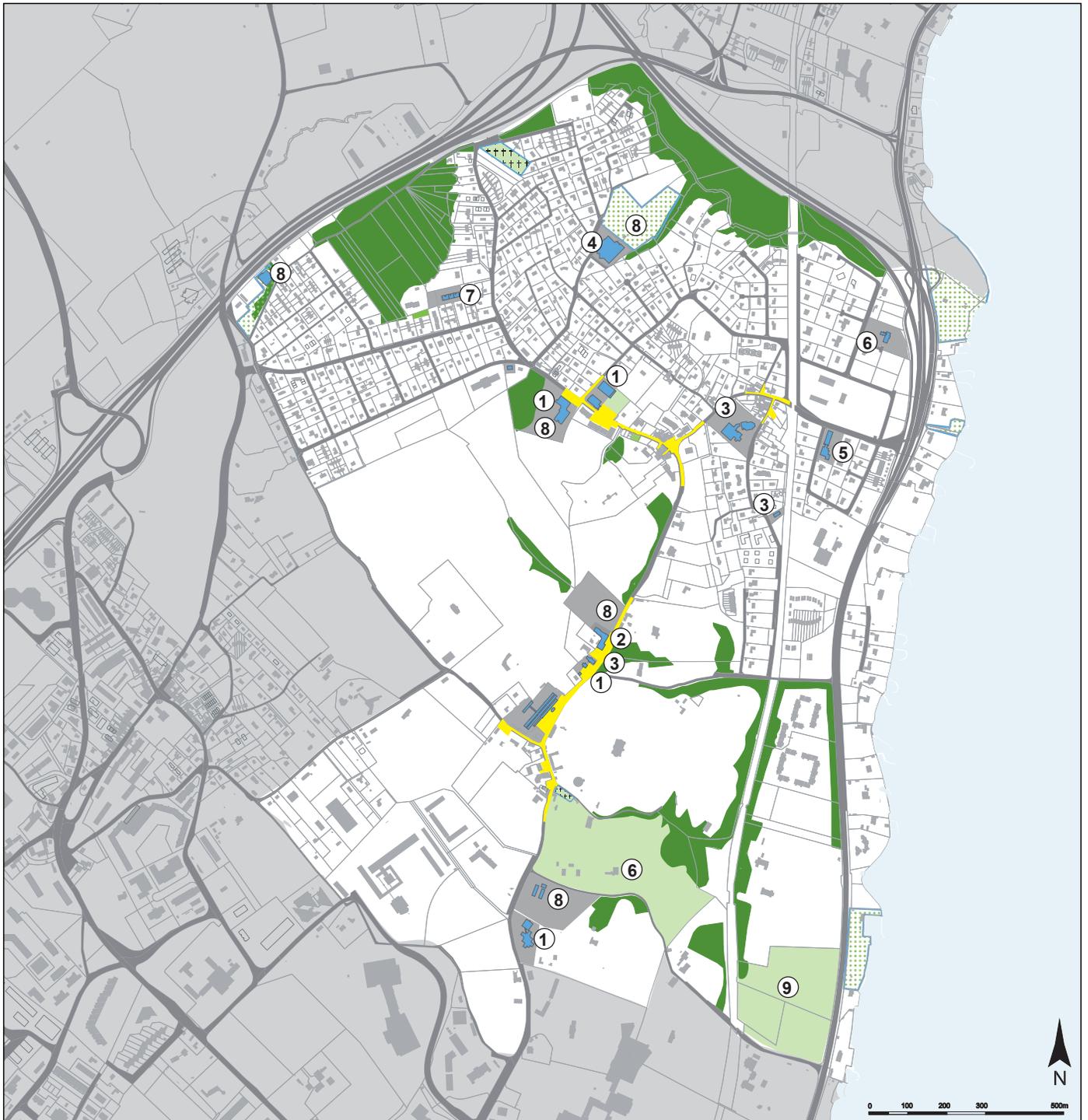
- *Préserver la qualité, la fonction et l'étendue de la zone agricole*

Les propriétés privées situées en zone agricole participent par leurs aménagements paysagers (vergers, bosquets, étang, jardins, etc...) à la qualité du site. D'éventuels futurs projets devraient s'attacher à garder ce caractère de « parc rural ».



- Zone 5: pas de densification ($u = \max. 0,2$)
- Densification qualitative de la zone 5 admise
- Villages
- Potentiel d'urbanisation dans le prolongement des villages
- Secteur des O. I.
- Zone de verdure actuelle / prévue (procédure en cours: emprise définitive à préciser)

- Zone agricole
- Qualités du site à préserver
- Objets classés
- Périmètre de protection des rives du lac ($u < 0,2$)
- Secteurs soumis au bruit: application des règles selon le plan de mesures du DT
- Cadastre forestier



Constat

- | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------|
|  | Equipement public | ① Ecole/ jardin d'enfants |
|  | Place / cours / espaces publics | ② Mairie |
|  | Sport / loisirs | ③ Lieux de culte |
|  | Parcs | ④ EMS |
|  | Jardins familiaux | ⑤ Foyer handicapés |
|  | Cadastre forestier | ⑥ Musées |
| | | ⑦ Voirie |
| | | ⑧ Sport |
| | | ⑨ Jardin botanique |