

3. POLITIQUE DE L'HABITAT

3.1 Préliminaire

La définition d'une politique communale de l'habitat constitue un relais et un complément à la politique cantonale du logement. En effet, habiter ne se résume pas à occuper un logement. La notion d'*habiter* fait appel à des dimensions sociales, économiques, environnementales qui définissent la qualité du cadre de vie. Dans cette optique, la préoccupation légitime d'offrir des logements à la population et notamment des logements économiques doit prendre en compte le contexte communal et la situation à l'échelle des quartiers.

En effet, le **logement exerce un rôle prépondérant dans l'attractivité des quartiers d'habitation** : leurs caractéristiques et surtout leurs prix sont déterminants pour attirer tel ou tel segment de population. Plus l'offre d'un quartier est variée, plus ce dernier attirera des catégories socio-économiques diverses. Le logement opère donc comme un facteur de ségrégation économique par le biais des loyers³.

Ainsi, les enjeux qui sont identifiés dans la politique de l'habitat ne se limitent pas à une notion quantitative, mais prennent également en compte d'autres dimensions issues des diagnostics sectoriels dans les domaines de l'économie, des espaces publics, de l'environnement, etc.

La notion d'habitat implique une approche fine du territoire, afin de prendre en compte les spécificités des quartiers. C'est pourquoi, la situation dans ce domaine est présentée par quartiers, en deuxième partie du plan directeur, ébauchant ainsi des **politiques de quartier**.

3.2 Situation / Diagnostic

a) Structure du territoire

Vernier se caractérise par la présence de plusieurs quartiers diversifiés, séparés les uns des autres par de grandes infrastructures de transport qui constituent des barrières. **Cette situation éclatée nécessite que chaque quartier bénéficie des équipements et services qui lui assurent une certaine autonomie et identité.**

³ Cf. rapport : "Développement des quartiers dans les villes moyennes" CEAT, novembre 2004

Les centralités de quartier abritant commerces et services jouent donc un rôle structurant dans leur attractivité.

b) Constructions et logements

La croissance démographique induite par la réalisation de grands ensembles résidentiels dans les années 60 à 80 (+ 18'000 habitants) a nécessité de la part de la commune d'importants investissements en infrastructures et équipements qui continuent encore aujourd'hui à grever les finances communales.

Une importante proportion de la population est logée dans de grands ensembles résidentiels. A eux seuls les quartiers des Avanchets et du Lignon abritent 40 % de la population communale.

Entre 1990 et 2004, 1'476 nouveaux logements (+ 12,5 %) ont été construits dont 322 dans des villas (soit le 34 %). Quantitativement, les augmentations les plus importantes se concentrent à Châtelaine (+ 462 logements), à Poussy (+ 378), au village (+ 272) et aux Vidollets (+ 227). En valeur relative, ce sont les quartiers de Cointrin et Poussy qui ont connu les plus fortes augmentations (nombre de logements multiplié respectivement par 3 et 2,6).

60 % des bâtiments avec logements sont des villas. Cela représente un peu moins de 10 % des logements.

Périodes de construction :

- > 50 % des bâtiments ont été construits dans les années 50 à 70,
- > 25 % date des périodes antérieures à 1950,
- > 25 % est postérieur à 1970.

Il y a donc, a priori, une très grande proportion de bâtiments qui devront être rénovés ces prochaines années et qui peuvent donc être le **moteur d'opérations de requalifications de certains quartiers**.

Le nombre de logements subventionnés en 2005 était de 2'748 logements (1'444 HBM, 1'270 HLM, 34 HCM et 0 HM). Comme cela a déjà été souligné, cela représente 20,7 % des logements sur la commune, soit un taux supérieur à la moyenne cantonale (10,2 %) et également supérieur à l'objectif cantonal de constituer un parc de logements d'utilité publique de 15 à 20 %.

Les caractéristiques des logements (nombre de pièces) sont :

- > Petits appartements (1 à 3 pièces, cuisine comprise) : 32 % (canton : 40 %)
- > Moyens appartements (4-5 pièces) : 56 % (canton : 45 %)
- > Grands appartements (6 pièces et plus) : 12 %. (canton : 15 %)

L'offre actuelle en logements se résume à quelques exceptions près à deux types : l'immeuble et la villa. Or, entre ces deux extrêmes, il existe bien des possibilités de formes intermédiaires présentant des qualités adaptées aux besoins des diverses catégories de la population : maison de ville, habitat groupé, etc.

c) Urbanisation

La commune occupe 764 hectares, dont 514, soit 67,3 % sont dévolus à l'urbanisation (surfaces d'habitat et d'infrastructure).

A l'intérieur des zones à bâtir, la répartition selon les principales affectations est la suivante (situation déc. 2004) :

Zones à bâtir	ha	% de la zone à bâtir (total : 576.5 ha)	
Zone 3	106.6	18.5	69.2
Zone 4	53.8	9.3	
Zone 5 (villas)	238.8	41.4	
Zone industrielle et artisana- nale	168.3	29.2	29.2
Zone aéroportuaire	2	0,3	1,5
Zone ferroviaire	6,9	1,2	
Autres zones	ha	% des autres zones (total : 157.4 ha)	
Zone agricole	66.1	42	
Zone de bois et forêts	58.7	37.3	
Zone de verdure	25.5	16.2	
Zone sportive	7	4.5	

Source : OCSTAT

d) Potentiel en zone à bâtir

Une analyse des terrains susceptibles d'accueillir du logement et de ceux actuellement affectés à l'habitat a été effectuée afin de mettre en évidence le potentiel encore réalisable à l'intérieur des zones légalisées. Les secteurs en zone de villas et actuellement exposés aux nuisances sonores des avions n'ont pas été pris en compte dans la mesure où ces terrains ne

sont actuellement pas constructibles pour du logement en application de l'annexe 5 de l'OPB⁴.

Sur cette base, le potentiel de développement représente :

- > environ 500 logements en zone à bâtir ou dans les PLQ légalisés,
- > environ 460 logements en zone de développement,
- > environ 700 logements dans des secteurs pour lesquels un changement de zones est à initier (Château-Bloch, Jardins de Villars, Rte de Vernier).

Ce potentiel de 1'660 logements représente environ 3'800 à 4'500 nouveaux habitants.

En excluant les secteurs où un changement de zone est nécessaire et considérant le rythme moyen de croissance des 10 dernières années, ce potentiel représente environ 10 ans. Avec les changements de zones prévus, le potentiel serait d'environ 15 ans.

Ces potentiels restent théoriques dans la mesure où ils correspondent à une utilisation totale des possibilités de construire. Or, la quasi-totalité des zones à bâtir légalisées est déjà occupée par des constructions. L'absence de terrains vierges rend toute opération de développement complexe et lente.

Le territoire communal n'offre que peu de zones libres disponibles pour le logement. A ce titre, **les terrains encore vacants constituent un réel enjeu pour promouvoir des projets exemplaires.**

3.2.1 Habitat et nuisances sonores

Une grande partie du territoire communal est exposée aux nuisances des routes, des voies ferrées et des avions. L'annexe 5 de l'OPB⁵ détermine les valeurs admissibles pour l'habitat en relation avec le bruit des avions. Son application se traduit par le fait qu'environ 215 ha de zone à bâtir, soit environ 37 %, n'est théoriquement plus utilisable pour l'habitat. Une grande partie de ces secteurs est déjà destinée aux activités, mais il subsiste tout de même environ 110 ha de zones résidentielles touchées par ces mesures de restriction.

⁴ Ordonnance sur la protection contre le bruit

⁵ Ordonnance sur la protection contre le bruit

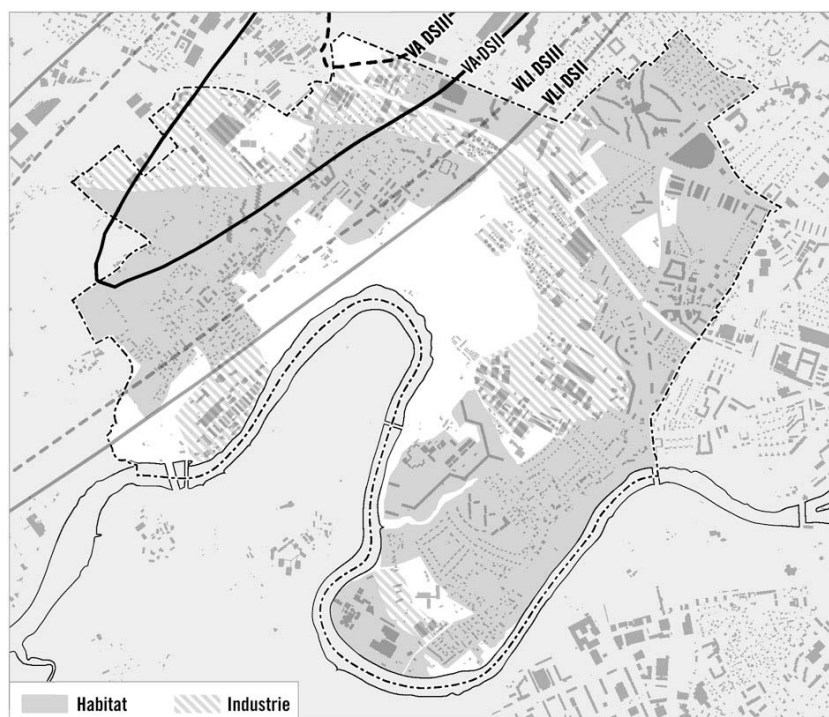
Indépendamment des impacts sur les zones à bâtir, les nuisances sonores touchent de nombreux habitants dont la qualité de vie est fortement détériorée. Selon l'étude cantonale sur les secteurs exposés au bruit de l'aéroport⁶, sur la commune de Vernier, le nombre de personnes concernées est indiqué sur le tableau ci-après.

Tableau 2: Exposition au bruit des avions. La valeur de 60 dB(A) correspond à la valeur limite d'immission (VLI) pour un degré de sensibilité II (DS II).

	Exposition $\geq$ 60 dB(A)	Exposition $\geq$ 63 dB(A)
Habitants	7'111	4'451
Emplois	3'497	2'700
Logements	2'738	1'861

Le tableau ci-dessus met en évidence que **plus de 37 % de la population est exposée à des charges sonores supérieures aux prescriptions légales.**

Figure 3: Les secteurs soumis aux nuisances sonores des avions : en gris les zones résidentielles et en hachuré les zones d'activités



⁶ DAEL-DAT, Service de l'information du territoire, novembre 2005 (Dossier pour préavis technique)

0 m 200 400 600 800 1000 1200

urbaplan



Octobre 2006

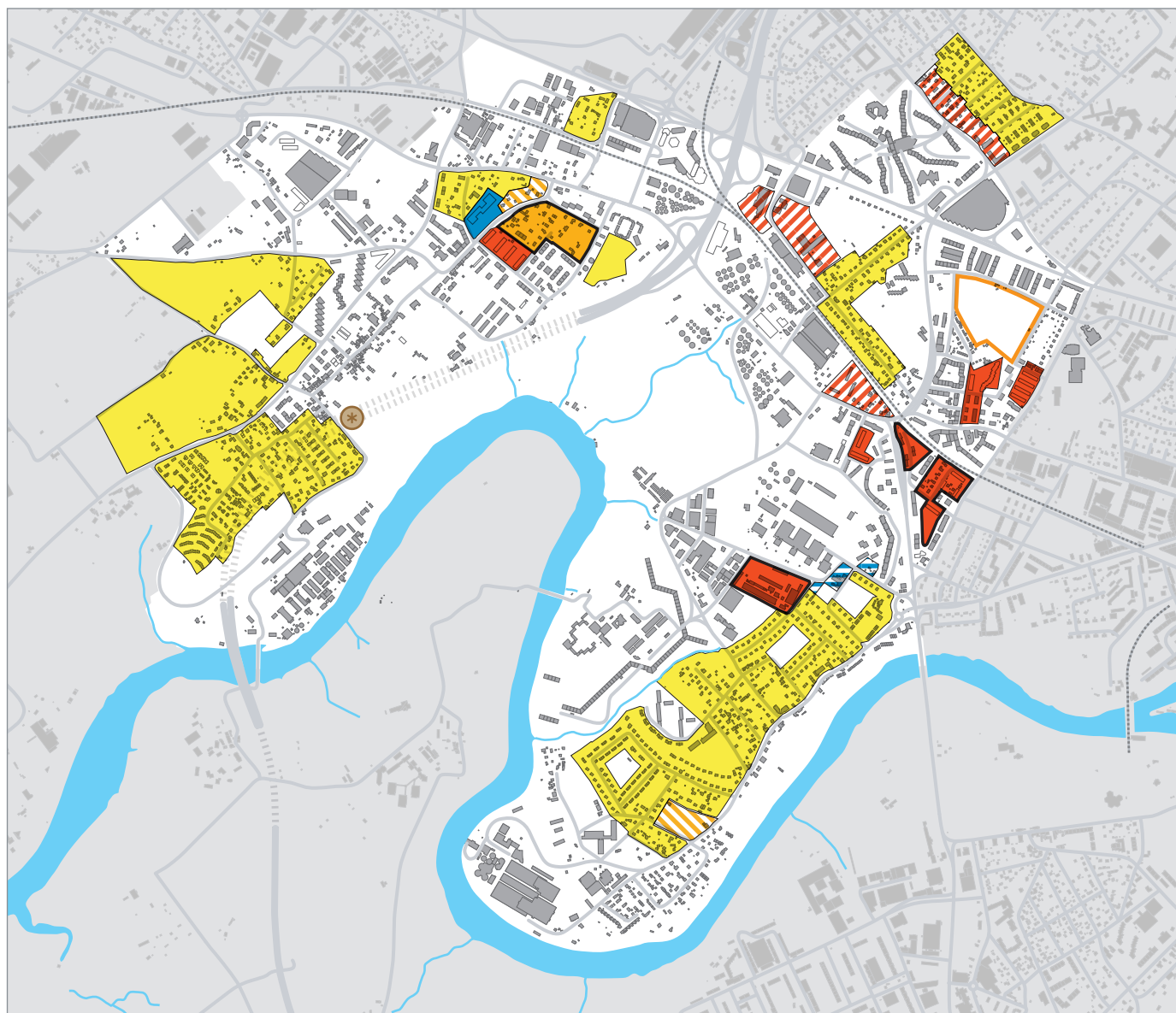
COMMUNE DE VERNIER PLAN DIRECTEUR COMMUNAL



Habitat: principaux potentiels de développement

en zone ou dans PLQ légalisé	en zone de développement	secteurs nécessitant un changement de zone:		affectation
		court terme	moyen-long terme	
	—	—	—	faible densité ($IUS \leq 0,4$)
—				moyenne densité 4 ^{ème} zone (mixité)
			—	forte densité 3 ^{ème} zone (mixité)
	—			équipements publics
				réserve pour extension de la zone 4B

0501 - HabitPotDev25'000(9) - MW/MWA - 23.10.06 - jca-cr



3.3 Objectifs

Offrir un cadre de vie de qualité à la population (en lien avec les autres politiques sectorielles).

Améliorer le cadre environnemental pour requalifier le territoire communal.

Maîtriser le développement des quartiers afin que les charges induites par les équipements puissent être réparties dans le temps.

Favoriser un meilleur équilibre des groupes socio-économiques sur la commune.

Diversifier les formes d'habitat afin de répondre aux besoins des différentes catégories de la population.

Introduire plus de mixité dans les quartiers soumis aux nuisances sonores.

Conforter les centralités de quartier existantes et les renforcer là où elles sont peu développées.

Utiliser les dernières zones à bâtir disponibles pour engager un processus de valorisation urbaine. Développer des projets exemplaires.

3.4 Principes d'aménagement

Une analyse détaillée des conditions particulières de chaque terrain est présentée dans l'approche par quartiers figurant dans la deuxième partie du plan directeur.

a) Densification de la zone de villas

La densification de la zone de villas constitue un objectif du plan directeur cantonal qui préconise le recours à l'indice de 0,4 sauf dans les secteurs ayant valeur de site.

Le phénomène de densification de la zone de villas s'observe de manière générale sur l'ensemble du canton au travers d'opérations ponctuelles et, plus rarement, par des opérations plus importantes.

En vertu de l'article 11 A §2 de la LALAT, tout terrain situé en 5^{ème} zone, peu ou pas bâti et d'une surface de plus de 5'000 m², doit faire l'objet d'un examen en vue d'évaluer l'intérêt d'une densification par changement de zone. Sur le territoire communal, cette disposition ne concerne plus qu'un seul terrain (sans compter les zones non-constructibles dues au bruit des avions et les jardins familiaux qui sont en zone de villas), celui en bordure du chemin de la Bourdonette, appartenant au canton.

Sur les autres zones de villas communales, **la qualité des projets devrait déterminer l'indice et non le contraire**. D'une manière générale, la densification devrait être favorisée compte tenu :

- > de la bonne situation des terrains par rapport au réseau de transports publics,
- > du fait que ces opérations sont étalées dans le temps et que l'augmentation induite de la population pourra être absorbée par les équipements existants ou prévus pour les zones de développement.

La densification de la zone de villas peut ainsi être admise sur l'ensemble des zones de villas communales. Une attention particulière doit toutefois être portée aux secteurs exposés du point de vue paysager (en bordure du Rhône ou à l'arrière du village) ou soumis à des nuisances sonores.

L'octroi de dérogations pour une densification de la zone de villas constitue également l'occasion pour la commune de négocier des contreparties avec les propriétaires, soit sous la forme d'emprises pour la réalisation d'espaces publics dans les quartiers, soit pour exiger des projets présentant un intérêt urbanistique.

b) Densification avec modification du régime de zone

Le plan directeur cantonal identifie certains secteurs actuellement affectés en zone de villas et pouvant faire l'objet de densifications par changement de zone. A Vernier, il s'agit :

- > des jardins familiaux de Villars,
- > de la zone de villas entre l'av. Louis-Casaï et le ch. des Corbillettes,
- > du secteur compris entre la rte de Vernier, la rte du Nant-d'Avril et le ch. de Champ-Claude (secteur "Le Signal"),
- > de la zone de villas située le long du ch. de Champs-Prévoist.

Les deux derniers secteurs sont actuellement situés dans des zones soumises à de fortes nuisances sonores dues aux avions (dépassement des valeurs limite d'immission).

Pour le secteur du "**Signal**", l'option communale est le maintien en zone de villas à l'exception de la bande de terrain en front de la route de Vernier qui pourrait faire l'objet d'une densification en zone de développement 4B, tout comme le secteur situé au sud de la route.

Pour le secteur de "**Champs-Prévost**", l'option communale est le maintien en zone de villas, tant qu'il n'y a pas un projet concret permettant de valoriser ces terrains. Une modification de zone pourrait être envisagée pour l'accueil d'activités tertiaires (forte densité d'emplois). La commune souhaite toutefois pouvoir se prononcer sur un projet précis et non seulement sur un principe.

Conformément au plan directeur communal de 1997, **le front de l'av. Louis-Casaï** se densifie progressivement (angle chemin du Coudrier et angle ch. Terroux). La poursuite de cette option de densification est confirmée pour le front de rue. Le solde du secteur (jusqu'au ch. des Corbillettes) doit par contre être maintenu en zone de villas. Par ailleurs, une coordination avec les communes de Meyrin et du Grand-Saconnex est nécessaire en vue de définir :

- > les principes d'aménagement du front de l'av. Louis-Casaï (programmation, typologie, accès, liaisons, etc.),
- > une vision commune de la zone de villas qui, de fait, constitue un quartier à cheval sur les trois communes. A ce titre, la gestion des circulations, les continuités des réseaux de mobilité douce, les gabarits et implantations dans les secteurs de part et d'autre des limites communales doivent être coordonnés et harmonisés.

Cette coordination pourra s'appuyer sur le plan directeur de quartier de Cointrin que la commune de Meyrin a initié en collaboration avec le canton.

En ce qui concerne les **jardins familiaux de Villars** (surface de 72'689 m²), il est incontestable qu'ils occupent une situation urbaine très intéressante du point de vue de leur accessibilité par les transports publics (arrêts du futur TCMC à l'interface du Bouchet et à Balexert), de leur proximité avec les équipements publics de quartier et de leur situation proche de la ville. En 2002, une première évaluation des besoins scolaires avait conclu à la nécessité de réaliser une nouvelle école dans le quartier de Châtelaine, compte tenu de son développement très important. Dans cette optique, le Conseil municipal avait voté une résolution le 5 mars 2002 demandant l'initialisation de la modification du régime des zones de ce secteur. Par la suite, la réactualisation de la prévision localisée d'effectifs d'élèves primaires a montré une stabilisation des effectifs dans ce secteur, ne nécessitant plus la réalisation d'un nouvel établissement. Dans ces conditions **la commune de Vernier souhaite surseoir au développement de ce secteur.**

Cette mise en attente se justifie également par le fait que la commune ayant subi une croissance très rapide, il lui est nécessaire de ralentir le rythme de croissance afin de pouvoir accueillir la population des nouveaux quartiers (intégration des habitants, amortissement des investissements pour les équipements publics, etc.). Par ailleurs, le territoire communal recèle encore des potentiels légalisés en zone à bâtir pour environ 10 ans.

D'autres projets de déclassements destinés à la réalisation de logements résultent d'études sectorielles :

- > La **parcelle "Zschokke" située dans la ZIL** occupe une surface de 34'935 m². Conformément au plan directeur de 1997, un projet de loi a été déposé pour affecter ces terrains en zone de développement 3 permettant une mixité logements/activités. Cette modification de zone permet la réalisation d'environ 300 logements et participe à l'objectif de décroisonner le quartier des Libellules.
- > **Le triangle compris entre la route de Vernier, les voies CFF et l'entreprise Vertissa**, est actuellement affecté en zone de villas. La Fondation HBM Emile Dupont y détient une parcelle (n° 1280) d'environ 14'000 m² occupée par trois petits immeubles. L'Etat de Genève est propriétaire de deux parcelles totalisant environ 3'900 m². Le solde est constitué de parcelles privées. Souhaitant valoriser son patrimoine immobilier, la Fondation a étudié différentes variantes de densification de ces terrains. Cette mesure passe par une modification de zone (3^{ème} zone de développement) permettant ainsi une certaine mixité activités/logements afin de protéger les habitations du bruit de la route. Cette option est conforme au plan directeur de 1997 et est reconduite dans le cadre de cette révision.

c) Mixité habitat – activités

Plusieurs quartiers de la commune sont exposés à d'importantes nuisances sonores des routes ou des avions. Près de 110 ha de zones résidentielles subissent ainsi un dépassement des valeurs limites d'immission selon l'annexe 5 de l'OPB ⁷.

Ces zones posent des réels problèmes d'urbanisme :

- > D'un côté, une reconversion en zone d'activités ne semble pas viable pour une grande partie des terrains : leur environnement bâti, le parcel-

⁷ Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit

laire, leur situation à l'intérieur des quartiers, etc. ne répondent pas aux critères d'implantation d'activités économiques.

- > D'un autre côté, un développement résidentiel pose des problèmes de santé publique⁸, l'exposition au bruit provoquant des troubles du sommeil se traduisant par une dégradation du bien-être psychique et physique.

Dans cette situation, les compromis ne sont pas satisfaisants. Le plan directeur communal indique donc pour certains secteurs l'option de favoriser la mixité. Cela signifie, qu'il faut, au cas par cas, **rechercher le meilleur équilibre entre logements et activités, compte tenu des caractéristiques locales.**

d) Rénovations

De nombreux ensembles résidentiels vont devoir être rénovés ces prochaines années. Ces travaux devraient être l'occasion de mener une réflexion qui dépasse uniquement le cadre du bâtiment pour s'intéresser aux conditions d'habitat dans le quartier. Le rôle de la commune est d'inciter, voire soutenir les propriétaires en vue de la mise en œuvre d'opérations exemplaires. Ces opérations ponctuelles peuvent ainsi être des **leviers pour des projets de quartier**. Dans cette optique, la rénovation des ensembles résidentiels devrait prendre en compte :

- > La qualification des prolongements extérieurs : places de jeux, lieux pour personnes âgées, places de stationnement, etc.
- > La dimension énergétique : mise en place de centrale de production énergétique pour le quartier, amélioration des isolations (thermiques, acoustiques).
- > La diversification des entrées d'immeubles et de leurs prolongements (possibilités d'appropriation, plantages, etc.).
- > La création d'équipements (salles de réunion pour sociétés), le renforcement des centralités (commerces, services).
- > La participation des habitants à la définition de leurs besoins (processus participatif).

⁸ L'enquête Habitat-Santé à Genève (DASS, OMS, UniGe, juin 2004) met en avant l'importance de la gêne due au bruit.

e) Centralités de quartier

Le Village, Les Avanchets, Châtelaine et Le Lignon bénéficient de centralités de quartier bien établies (commerces, services, équipements publics, etc), mais qui sont dans une situation parfois précaire :

- > au village, on constate une baisse des activités,
- > aux Avanchets, le centre commercial subit la forte concurrence de Balexert et son aménagement nécessite d'être revalorisé,
- > au Lignon, la forte diminution du nombre d'habitants met en péril la viabilité de certains commerces.

Ces centralités doivent être soutenues afin qu'elles gardent leur attractivité pour les quartiers.

Dans d'autres quartiers, la création de nouvelles centralités est souhaitable afin d'offrir à la population les services de proximité qui font actuellement défaut. Cela concerne les quartiers d'Aïre, d'Henri-Golay (ch. du Croissant) et du Signal. Dans le cadre de l'élaboration des PLQ dans ces secteurs, **il s'agira de réserver des possibilités pour implanter des équipements et services de quartier et de favoriser l'accueil de commerces de proximité.**

f) Compensation des zones pouvant devenir inconstructibles en raison des nuisances sonores

Le plan directeur communal indique une réserve pour une éventuelle extension de la zone à bâtir le long du chemin de la Greube (terrains actuellement en zone agricole). Cette extension est à considérer dans le cadre d'une éventuelle compensation en cas de déclassement en zone agricole des terrains des Communs, de la Petite Garenne et à l'arrière du Centre des Tattes, en zone de villas, mais actuellement inconstructibles en raison des nuisances sonores.

g) Diversité des types d'habitat

Afin de préserver un bon équilibre social sur la commune, il importe d'offrir toute une gamme de types de logements : PPE, coopératives, logements subventionnés, etc.

COMMUNE DE VERNIER
PLAN DIRECTEUR COMMUNAL
 Politique de l'habitat



0 m 200 400 600

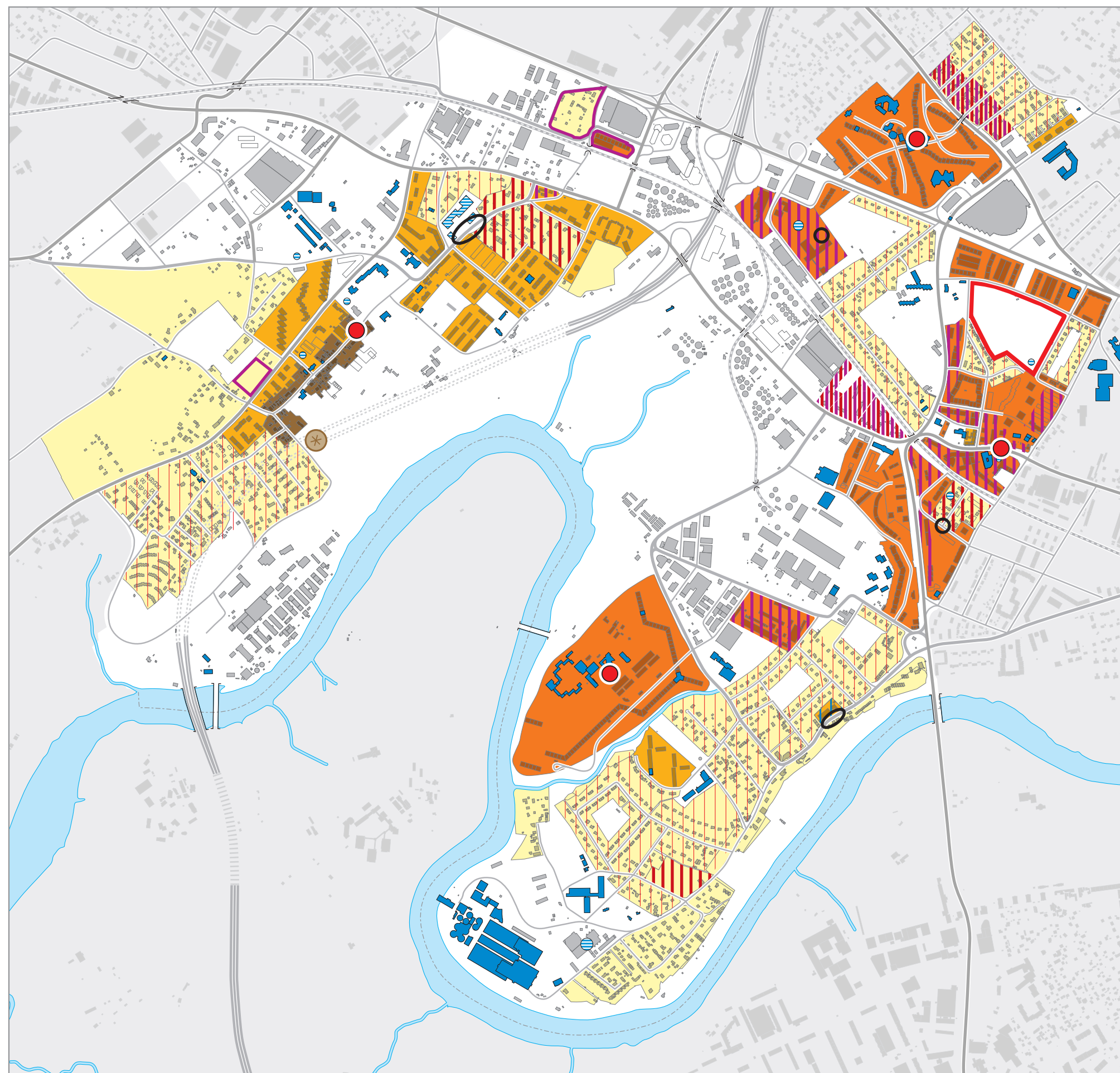
Occupation du sol:

- Quartier à faible densité
- Quartier à moyenne densité
- Quartier à forte densité
- Tissu villageois
- Centralité de quartier

Options d'aménagement:

- Centralité à renforcer
- Densification dans les limites de la zone 5
- Densification de moyenne/forte densité
- Mixité habitat-activités à favoriser
- Développement d'activités possible
- Réserve pour développement ultérieur
- Réserve pour extension de la zone 4B

/ Equipement d'utilité publique existant / projeté



0501 - PolHab15'000 - MW - 23.10.06 - lca-cr

