

3. POLITIQUE DE L'HABITAT

Références au plan directeur cantonal

Objectif 1.4 : Satisfaire, à l'intérieur du canton, à l'accueil d'une part de la population future de la région.

Objectif 1.5 : Développer une politique du logement répondant à une demande diversifiée de la population.

Moyen : Garantir un parc de logements suffisant et diversifié pour l'accueil de nouveaux résidents.

Moyen : Promouvoir des formes de logements adaptées aux multiples nouveaux besoins.

Objectif 1.8 : Maintenir et favoriser la mixité sociale dans les quartiers.

Moyen : Garantir une offre de logements qui réponde à cet objectif en termes de typologie, de disposition et de loyers répondant aux besoins de la population.

Objectif 2.12 : Densifier les zones à bâtir de manière différenciée.

Moyen : En 5^{ème} zone destinée aux villas, densifier les terrains libres qui s'y prêtent par une modification du régime des zones ; dans d'autres secteurs, encourager le recours à l'indice d'utilisation de 0,4 ; maintenir une faible densité dans les secteurs qui ont valeur de site.

PRELIMINAIRE

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. Mettre à disposition de la population des logements et des logements sociaux en particulier¹, répond à un droit fondamental. Il ne faut toutefois pas négliger l'environnement socio-économique des quartiers et de la commune pour ne pas avoir à gérer par la suite des situations difficiles.

Dans cette perspective, 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, correspondant pour des raisons pratiques, au découpage des sous-secteurs statistiques.

¹ En 20 ans, au niveau cantonal, la part des logements sociaux a été divisée par deux.

3.1 Caractéristiques générales

SITUATION / DIAGNOSTIC

Constructions et logements¹

La proportion de villas est supérieure à la moyenne cantonale, mais on assiste progressivement à un rééquilibrage : en 1990, les villas représentaient 66 % des bâtiments avec logements. En 2000, cette proportion est tombée à 54 %.

Le taux d'occupation des logements en 2000 était de 2,37 habitants par logement. Cette valeur est en augmentation depuis 1990 (2,35) et est plus élevée que la moyenne cantonale (2,00). Ceci indique une forte présence de jeunes familles, ce qui est confirmé par l'analyse des groupes d'âge.

Le parc de logements subventionnés représente 19,83 % (situation au 30.09.05). Cette valeur est supérieure à la moyenne cantonale qui est de 10,27 %, et correspond à l'objectif cantonal de constituer un parc pérenne de logements locatifs économiques de 20 %.

En 2000, le taux de vacance de 0,33 % est à l'image de la situation cantonale : une pénurie marquée (moins de 2 %).

De manière un peu caricaturale, et à quelques intéressantes exceptions près, l'offre actuelle en logements se résume 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 : maisons de ville, habitat groupé, etc.

Il y a donc un réel potentiel pour diversifier l'offre en logements (PPE, coopérative, loyer libre, loyer subventionné).

Potentiel en zone à bâtir

Le potentiel de développement dans les zones légalisées représente² :

- > environ 300 logements dans les PLQ légalisés, soit 750 habitants³,

- > environ 450 à 500 logements en zone de développement, soit 1'100 à 1'250 habitants,

- > environ 110 logements en 5^{ème} zone, soit 250 à 275 habitants.

Le plan de zones actuellement légalisé permet ainsi une augmentation d'environ 900 logements, soit 2'000 habitants supplémentaires.

Considérant la croissance moyenne des 10 dernières années (+ 1'900 habitants/10 ans) et des 20 dernières années (+1'650 /10 ans), le potentiel représente 10-15 ans si le rythme de croissance est maintenu. Une réévaluation des besoins devrait ainsi être faite à court terme pour préparer la mise à disposition de nouvelles potentialités. Le secteur "Chez Pélissier" peut constituer cette réserve (voir chapitre 3.2.7).

Logements et nuisances sonores

Le territoire communal est très fortement touché par les nuisances des avions (cf. chap. 8.1). Les valeurs limites fixées dans l'annexe 5 de l'OPB sont dépassées sur une grande partie de la zone à bâtir, limitant ainsi très fortement les possibilités de construction de nouveaux logements.

Chaque situation étant particulière (importance des potentiels, objectifs communaux, etc.), les propositions communales d'application de l'ordonnance fédérale sont explicitées dans les chapitres spécifiques à chaque quartier. La commune souhaite que ces propositions soient prises en compte par le canton lors de la prochaine révision du plan directeur cantonal et dans le cadre du traitement des dossiers en cours.

Cette limitation très importante des possibilités de construire de nouveaux logements dans une grande partie de la zone à bâtir justifie également la proposition communale de déclasser le terrain "Chez Pélissier" qui offre de bonnes conditions pour le développement d'un nouveau quartier.

¹ Source : OCSTAT

² Pour le détail, voir carte et tableaux dans le dossier d'annexes

³ L'estimation ayant été faite initialement en 2002-04, une partie du potentiel est déjà réalisé

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.

Si le principe de densification de la zone de villas permet une utilisation rationnelle du territoire, il a également pour corollaire une augmentation du transport individuel motorisé. Ces secteurs sont en effet mal desservis par les transports publics. Par ailleurs, ce type d'urbanisation soulève d'autres problèmes, notamment en relation avec l'offre en équipements publics scolaires.

Dans ces conditions, l'option communale est de procéder à une densification modérée de la zone de villas.

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

Densification de la zone de villas par changement de zone

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.

Les terrains riverains du lac ne sont pas concernés, car ils sont régis par la loi de protection des rives du lac qui limite l'indice à 0,2.

Les terrains concernés par cette disposition légale sont répertoriés sur le plan du potentiel à bâtir. Il s'agit d'une parcelle située le long du chemin du Molard (soumise aux contraintes du bruit des avions et par conséquent ne se prêtant pas à une densification), de l'ancien terrain de football le long du canal (pour lequel le département a confirmé par lettre son accord pour une réalisation avec un indice de 0,35), et enfin de deux parcelles communales au Levant qui totalisent 5'000 m², mais qui sont séparées par un chemin.

OBJECTIFS-CADRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Développer un nouveau quartier "Chez Pélissier".

Diversifier l'offre en logements pour répondre aux divers besoins de la population.

Introduire plus de mixité dans les quartiers.

Restructurer les quartiers soumis aux nuisances sonores.

Densifier de manière modérée la zone de villas.

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

Pour chaque quartier, ces objectifs-cadre sont déclinés au travers d'objectifs sectoriels spécifiques aux situations et caractéristiques locales.

Par ailleurs, la politique de l'habitat dans ses dimensions sociales, environnementales et économiques ne s'applique pas uniquement aux nouveaux développements, mais concerne l'ensemble des quartiers existants. Cette politique est ainsi interdépendante de celles liées aux équipements et services (chap. 4), aux espaces publics (chap. 6), aux milieux naturels (chap. 7), à l'environnement (chap. 8) et au plan directeur des déplacements.

Potentiel

Le plan ci-après indique le potentiel à bâtir des zones et PLQ légalisés (état 2004).

Un tableau détaillant le nombre de logements figure en annexe.



Plan d'aménagement et PLQ:

réalisé / partiellement réalisé

à réaliser

à étudier (potentiel)

- ① Grand-Monfleury (1983)
- ② Versoix-la-Ville (1995)
- ③ Fleur d'eau (1991)
- ④ Rte de Suisse / Gravier / Machard (1995)
- ⑤ Pré-Colomb (1992)
- ⑥ Pont-Céard / Rte de Suisse (1974)
- ⑦ Rte de Suisse 93 (1984)
- ⑦a A. Argand (1990)
- ⑧ Rte de Sauvigny (1985)
- ⑨ Val-de-Travers (1994)

- ⑩ César-Courvoisier (voir autorisation) (1988)
- ⑪ Industrie / Moulins (1975)
- ⑫ Chocolaterie (1981)
- ⑬ Av. Deshusses / Vandelle (à réviser) (1972)
- ⑭ Rampe de la Gare / Av. Deshusses (à réviser) (1974)
- ⑮ La Scie (1987)
- ⑯ ZDIA Scie (révision en cours) (1987)
- ⑰ La Pelotière (1992)
- ⑱ Nant-de-Crève-Cœur (1988)
- ⑲ Lachenal / St Loup (1972)
- ⑳ A. Lachenal (1987)
- ㉑ Sauvigny / CFF (1971)
- ㉒ Sauvigny / A. Argand (1983)
- ㉓ Pont-Céard / A. Argand (1964)

- ㉔ Sauvigny (1993)
- ㉕ Pont-Céard / Sauvigny (2000)
- ㉖ Collège du Léman (1997)
- ㉗ Canal de Versoix / Montfleury (1995)
- ㉘ Montfleury / CFF (1973)
- ㉙ PLQ N° 29147 (2002)
- ㉚ PLQ N° 29196 (2003)

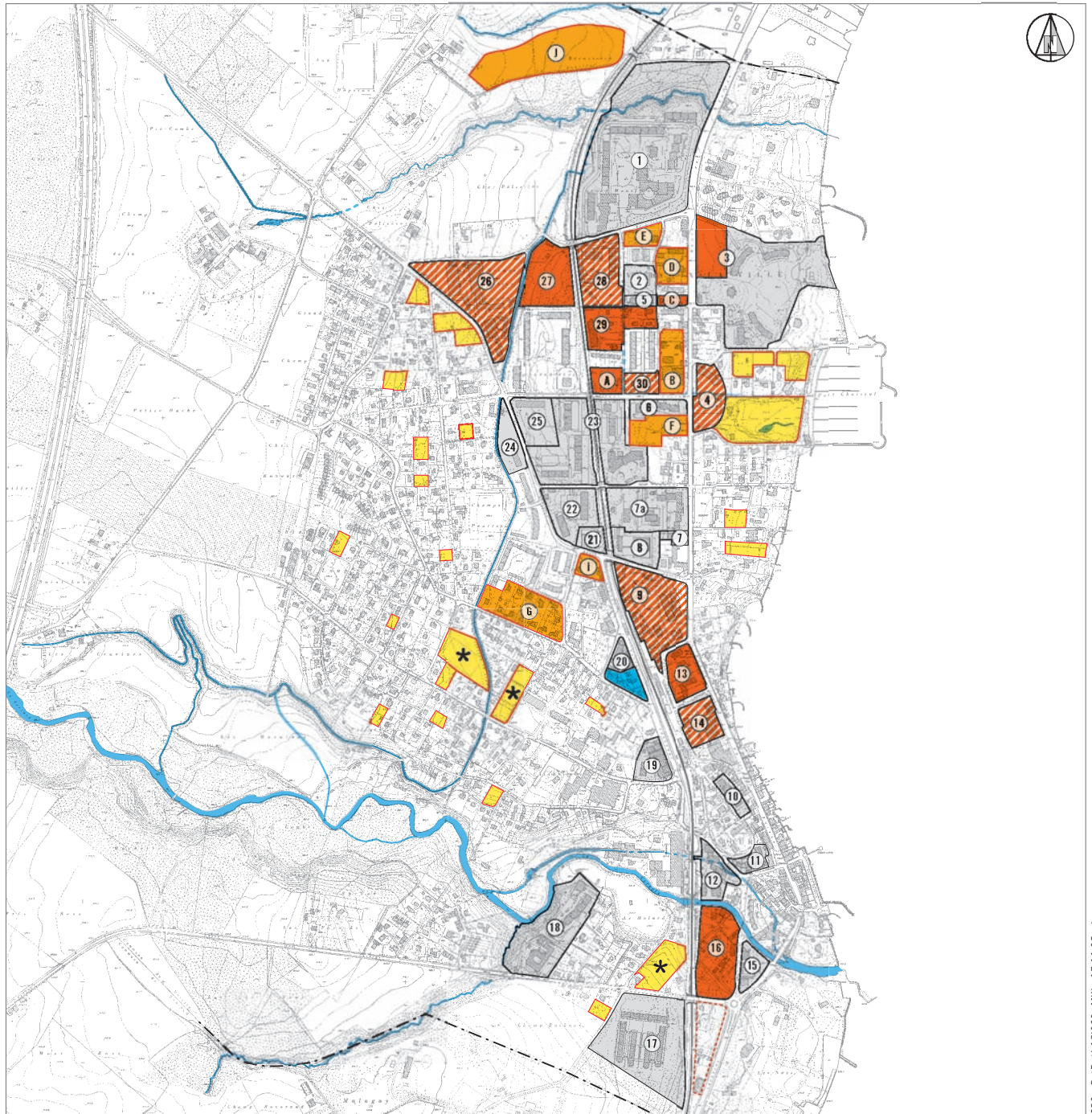
Zones:

Villas / 4 A

MRZ (ZDIA)

Terrain libre de plus de 5'000 m2 (hors zone de protection des rives)

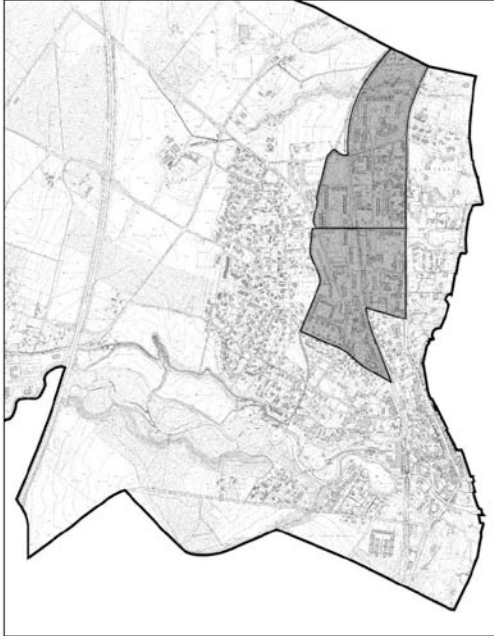
Limite communale



3.2 Approche par quartiers¹

3.2.1 Versoix-la-Ville, Argand²

SITUATION



- > Population 2006 : 6'144 habitants, soit le 51 % de la population communale.
- > Population potentielle : env. 7'000 habitants (+ 1'300 habitants, soit + 25 %).
- > Emplois 2001 : 647
- > Etablissements 2001 : 129
- > Emplois potentiels : 1'200 (+ 650)

C'est dans ces deux quartiers que se trouve le plus grand potentiel constructible dans les zones à bâtir existantes.

DIAGNOSTIC / ENJEUX

Ces quartiers ont un caractère mono-fonctionnel résidentiel affirmé. L'offre commerciale est limitée avec quelques surfaces au Grand-Montfleury, à la Cité Choiseul et le long de la route de Suisse. Pour la plupart, ces dernières ne constituent toutefois pas des commerces de proximité.

Un plan directeur sectoriel établi en 1985 couvre une partie de ce secteur. Les orientations de ce document ont été partiellement suivies. Celui-ci reste donc un plan d'intention, notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces publics. Il est toutefois à relever que les gabarits prévus pour les bâtiments sont ceux de la zone 4B (10 mètres à la corniche, R+2+A), alors que la zone de fond (4A) permet des gabarits plus élevés.

Les PLQ légalisés ne prévoient pratiquement pas de surfaces pour des activités : sur les 38'000 m² de SBP autorisés, il n'y a que 165 m² à Machard-Graviers.

Les terrains en zone de développement 4A représentent un potentiel d'environ 52'500 m² de SBP (application d'un indice théorique de 0,8).

La halte de Pont-Céard se trouve dans une position centrale par rapport au quartier et est située sur le tracé d'importantes liaisons piétonnes. Elle est fréquentée par plus de 1'000 personnes par jour. Les constructions projetées à son pied prévoient la création de quelques surfaces commerciales, ce qui va permettre de renforcer le rôle de cette halte en tant qu'équipement de quartier. L'absence de terrains libres disponibles à proximité immédiate ne permet toutefois pas un développement plus important des activités économiques ou sociales dans ce secteur pour en faire un pôle plus important.

¹ Les chiffres concernant les potentiels sont basés sur les projections du DAEL-OCSTAT et sur les options exprimées dans le plan directeur communal. Ils sont à considérer comme un ordre de grandeur fournissant une indication du potentiel théorique.

² Sous-secteurs statistiques 05 et 12

Le plan d'aménagement 27'807B situé à l'angle des ch. Dégailler et Lachenal date de 1987. Il recèle encore des droits à bâtir qui s'inscrivent mal dans le site et ne tiennent pas compte des développements prévus sur les terrains devant et autour de la gare. Les normes de protection contre le bruit aérien interdisent la réalisation de logements.

Les bâtiments le long de la route de Suisse sont soumis à d'importantes nuisances sonores. Les valeurs d'alarme sont dépassées.

La réalisation d'une jonction autoroutière nécessitera une bretelle d'accès entre la rte de Suisse et la rte de l'Etraz. La localisation d'un tel ouvrage n'est pas fixée, mais pourrait être sur le ch. de Braille car la voie ferrée étant en tranchée, son franchissement est plus facilement réalisable à cet endroit. Des études de détail en collaboration avec le service vaudois des routes et la commune de Mies doivent être menées. Celles-ci devraient prendre la forme d'une évaluation environnementale stratégique (EES) abordant la compatibilité environnementale, économique et sociale de cet ouvrage.

Compte tenu de l'importance du potentiel de développement du quartier, les principaux enjeux sont d'une part d'accompagner la réalisation de nouveaux logements par des équipements de quartier (commerces, services, espaces collectifs, etc.) pour obtenir un cadre de vie de qualité et d'autre part, de profiter de ce potentiel pour développer des activités et ainsi contribuer au rééquilibrage du ratio emplois/habitants.

OBJECTIFS SECTORIELS ET PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Introduire plus de mixité dans le quartier (activités économiques, culturelles et sociales).

- > *Dans le cadre de l'élaboration des PLQ, négocier la réservation d'espaces nécessaires à des équipements socio-culturels : locaux de réunion pour les sociétés, crèches, garderies, etc.*
- > *Privilégier l'implantation d'activités le long de la route de Suisse et du ch. de Pont-Céard.*

Diversifier les formes d'habitat.

- > *Réviser le PLQ situé à l'angle des ch. Dégailler et Lachenal et l'englober dans la réflexion avec le secteur de la gare (Versoix-Centre). Dans ce contexte, admettre des dérogations pour la construction de logements.*

Prendre en compte la réservation d'un couloir pour la réalisation d'une bretelle d'accès à l'autoroute.

Offrir un cadre de vie de qualité à la population.

- > *Exiger, dans le cadre de l'élaboration des PLQ, une haute qualité et une diversité des espaces collectifs.*

COMMENTAIRESMixité logements / activités à Versoix-la-Ville

L'implantation d'activités à Versoix-la-Ville répond non seulement à des objectifs socio-économiques (ratio emplois / habitants), mais également environnementaux. Ainsi, il est préconisé de développer les activités d'une part le long des sources de bruit (rail, route) pour faire écran au bruit et d'autre part, à proximité de la halte de Pont-Céard pour tirer parti d'une bonne accessibilité par transports publics. La mixité devrait ainsi s'appliquer de manière différenciée selon la situation :

- > mixité avec prédominance d'activités le long de la route de Suisse et le ch. de Pont-Céard ;
- > mixité avec prédominance de logement à l'intérieur du quartier.

Activités le long de la rte de Suisse

En se basant sur le plan directeur de Versoix-la-Ville de 1985 pour l'implantation des constructions, il apparaît que le potentiel à bâtir le long de la route de Suisse représente environ 20'000 m² de SBP pouvant se traduire par environ 650 emplois. Ce calcul théorique est basé sur les hypothèses suivantes : gabarits de R+4 (15 m selon la zone de développement 4A) ; 30 m²/emploi; affectation de la totalité des bâtiments le long de la rte de Suisse à des activités ; exploitation de la totalité du potentiel (contiguïté des bâtiments). Il s'agit ainsi d'une valeur maximale.

Jonction autoroutière

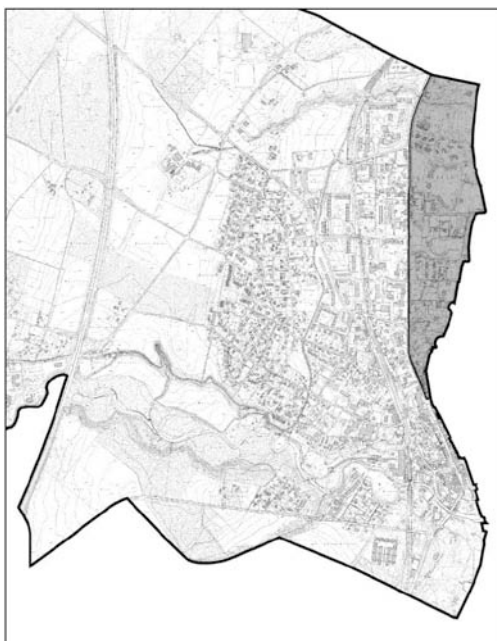
Cet ouvrage est prévu au plan directeur cantonal et est inscrit dans le plan directeur régional du district de Nyon ainsi que dans le plan directeur communal de Mies. Sa justification est également abordée dans les études régionales Vaud-Genève (voir le plan directeur des déplacements, chap. 9).

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > Versoix-la-Ville. Plan directeur de quartier compris entre la rte de Suisse, le ch. de Montfleury, le chemin de fer et le ch. de Pont-Céard. J.-M. Lamunière, G. van Bogaert et coll. Juillet 1985
- > PLQ Grand-Montfleury
- > PLQ Versoix-la-Ville
- > PLQ Pré-Collomb
- > PLQ Pont-Céard – Rte de Suisse
- > PLQ Rte de Suisse 93
- > PLQ Ami-Argand
- > PLQ Rte de Sauvigny
- > PLQ Canal de Versoix - Montfleury
- > PLQ n° 29'147
- > PLQ n° 29'196
- > Etude d'aménagement de la route de Suisse à Versoix, Urbaplan, mai 1999
- > Mies, Plan directeur communal, 2000
- > Recensement architectural
- > Inventaire des voies historiques de Suisse (IVS)

3.2.2 Choiseul¹

SITUATION



- > Population 2006 : 540 habitants.
- > Population potentielle : env. 650 habitants (+ 190 hab., soit + 41 %).
- > Emplois 2001 : 53
- > Etablissements 2001 : 8
- > Emplois potentiels : env. 310 (+ 270)

DIAGNOSTIC / ENJEUX

Deux PLQ en cours de réalisation constituent des enjeux importants :

- > PLQ Fleur d'Eau : des activités de prestige donnant sur la route de Suisse, situation d'entrée de ville, création de places de travail.
- > PLQ Machard-Graviers : relation à la route de Suisse, parc public et amorce de promenade en direction du lac.

Mis à part ces deux PLQ, le potentiel de développement est restreint d'une part en raison de la loi de protection des rives du lac qui limite les possibilités de densification et d'autre part, en raison de difficultés de desserte (notamment depuis la rte de Suisse) ou une structure parcellaire très morcelée.

Ce quartier est celui qui offre la plus grande "largeur" de terrain en bordure du lac. Il s'agit donc d'un secteur stratégiquement situé pour le développement d'activités lacustres et pour renforcer les liens avec le lac et confirmer ainsi Versoix comme un pôle d'activités de loisirs lacustres. Actuellement, toutefois, la commune a peu de marges de manœuvre car elle ne possède que peu de terrains.

OBJECTIFS SECTORIELS ET PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Renforcer le rôle de la commune en tant que pôle de loisirs lacustres.

- > *Mener une politique d'acquisition foncière.*

Développer des accès publics au lac.

- > *Réaliser une promenade le long des rives du lac (voir fiche de mesure 6).*
- > *Réaliser l'allée Céard : liaison piétonne route de Suisse – port (voir chapitre 6).*
- > *Négocier de nouvelles possibilités d'accès au lac (servitudes de passage).*

Coordonner les futurs développements.

- > *Elaborer une image directrice sectorielle en cas de volonté d'urbanisation des terrains libres.*

¹ Sous-secteur statistique 061, 062

COMMENTAIRES

Chemin piétonnier en bordure du lac

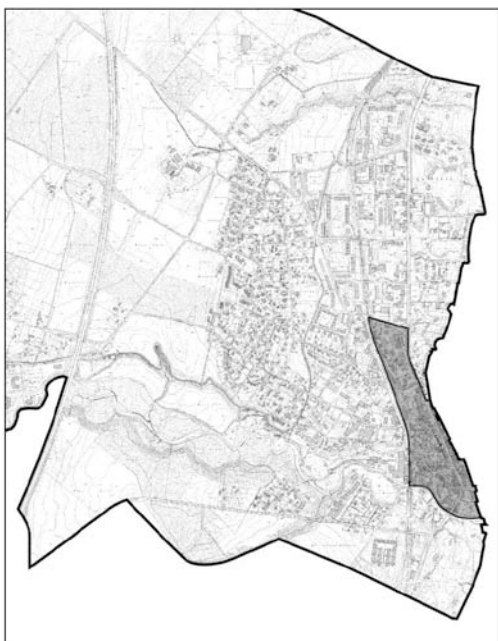
La fiche de mesure n° 6 détaille les principes et conditions de mise en œuvre.

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > Plan de protection des rives du lac
- > PLQ Fleur d'Eau
- > PLQ rte de Suisse - Gravières - Machard
- > Etude d'aménagement de la route de Suisse à Versoix, Urbaplan, mai 1999
- > Recensement architectural
- > Inventaire des voies historiques de Suisse (IVS)

3.2.3 Versoix-le-Bourg¹

SITUATION



- > Population 2006 : 1'284 habitants (population relativement plus âgée que la moyenne)
- > Population potentielle : 1'315 habitants (+ 95 habitants, soit + 8 %)
- > Emplois 2001 : 514
- > Etablissements 2001 : 128
- > Emplois potentiels : env. 1'000

DIAGNOSTIC / ENJEUX

Un quartier qui n'abrite qu'environ 10 % de la population, mais qui a une valeur emblématique très importante. Il est identifié comme le cœur, le centre de la commune, notamment en raison de la présence du bourg et de ses ruelles (noyau historique présentant un intérêt patrimonial), de la mairie, de nombreux commerces, des places publiques et du quai, de la gare.

Dans le Vieux Bourg, l'enjeu réside essentiellement dans la mise en valeur des qualités spatiales du lieu par l'aménagement des espaces publics et la transformation de certains bâtiments.

Les normes de protection contre le bruit des avions constituent une contrainte majeure pour ce quartier car celles-ci limitent fortement la réalisation de nouveaux logements.

Les nuisances sonores routières et ferroviaires constituent également des contraintes supplémentaires.

La proximité de La Versoix est peu mise en valeur : canalisée et bordée de d'espaces privés, le cours d'eau ne participe guère à la qualité des lieux. Le projet de renaturation devrait toutefois améliorer cette situation à court terme.

Le quartier de la Gare comprend deux PLQ qui doivent être abrogés et remplacés. La commune pilote l'élaboration d'un plan directeur de quartier permettant de déterminer les éléments structurants et d'intérêt public. Outre l'aménagement d'une Place de la gare et d'espaces publics (promenade, terrasse), le programme à développer comprend des activités commerciales et tertiaires, des logements, des équipements publics, un hôtel, etc.

Les potentialités de cet espace dépassent le cadre local. En effet, la qualité des accès qui sera offerte avec le RER permet d'envisager l'implantation de programmes d'intérêt régional ou cantonal.

Mis à part le quai et les ruelles, les possibilités de contacts avec le lac sont peu nombreuses.

¹ Sous-secteur statistique 07

OBJECTIFS SECTORIELS ET PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE**Confirmer le Bourg comme un noyau historique vivant (mixité des affectations).**

- > Admettre des dérogations ponctuelles aux normes de protection contre le bruit aérien afin de permettre des projets comprenant activités et logements.
- > Aménager les espaces publics.

Renforcer le secteur de la gare (Versoix Centre-Ville) comme un pôle offrant des services de niveau communal et régional / cantonal.

- > Mettre en œuvre le plan directeur de quartier de Versoix Centre-Ville.
- > Favoriser la transformation progressive des parcelles occupées par des villas vers des activités et services.

Améliorer et renforcer les possibilités de relations avec le lac.

- > Réaliser la promenade au bord du lac (voir fiche de mesure 6).

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > Inventaire ISOS
- > Plan directeur de quartier Versoix Centre-Ville
- > Plan de protection du vallon de la Versoix
- > Etude d'aménagement de la route de Suisse à Versoix, Urbaplan, mai 1999
- > PLQ César-Courvoisier
- > PLQ Industrie / Moulins
- > PLQ Chocolaterie
- > PLQ Av. Deshusses - Vandelle
- > PLQ Rampe de la Gare - Av. Deshusses
- > Recensement architectural
- > Inventaire des voies historiques de Suisse (IVS)

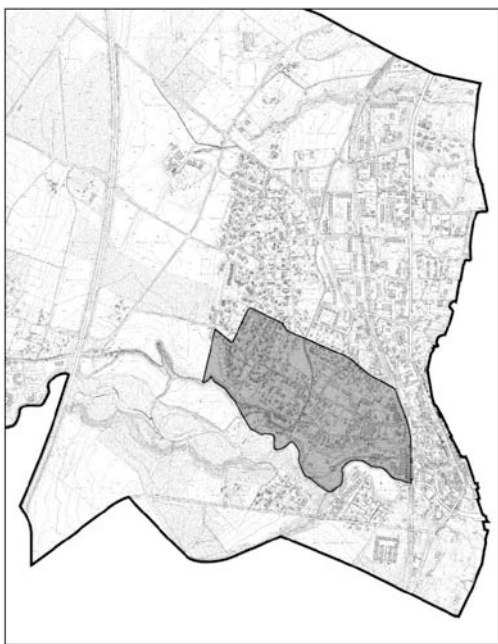
COMMENTAIRESBruit aérien

La courbe VLI est dépassée de + 3 dB(A) pour de nombreux terrains. Les propositions communales sont de :

- > valoriser les parcelles cantonales le long des voies CFF par la réalisation d'activités et / ou d'un parking ;
- > de réserver à des activités les éventuels développements sur les parcelles privées.

3.2.4 Sous-Saint-Loup¹

SITUATION



- > Population 2006 : 817 habitants (relativement plus âgée que la moyenne).
- > Population potentielle : env. 865 habitants (+ 90 habitants, soit plus 12 %)
- > Emplois 2001 : 243
- > Etablissements 2001 : 16
- > Emplois potentiels : environ 370 (+ 130)

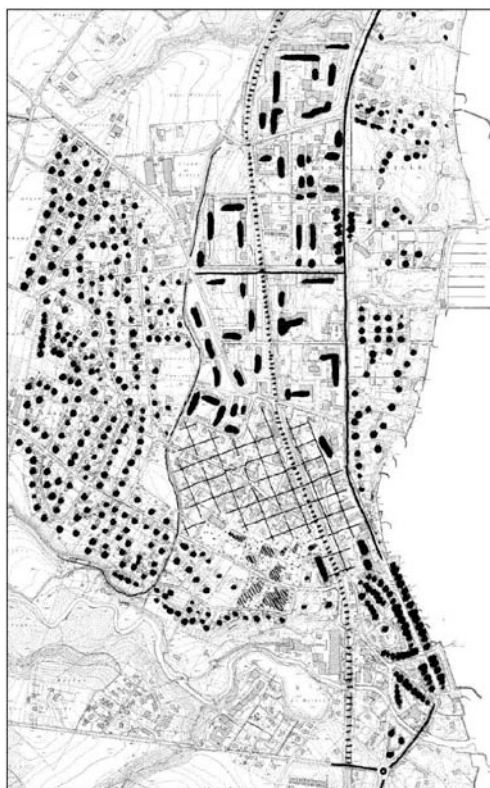
DIAGNOSTIC / ENJEUX

Un quartier qui se caractérise par :

- > Une occupation de faible densité (villas essentiellement).
- > La présence d'importants équipements scolaires (Lachenal – Colombières).
- > La papeterie offrant un important potentiel pour le développement d'activités.
- > La proximité de la gare.
- > Des commerces le long de l'av. Lachenal.
- > La proximité d'espaces de détente naturels (promenades le long du canal et de La Versoix).

Le territoire compris entre La Versoix, le canal et l'av. Dégailler occupe une situation stratégique entre le Bourg, Versoix-la-Ville, et les quartiers Sud (Pelotière, Fayards). De plus, il est proche de la gare et des écoles.

Un quartier à l'articulation de Versoix-le-Bourg, de Versoix-la-Ville et de la zone de villas



¹ Sous-secteurs statistiques 10.1, 10.2

Cette situation présente donc des potentialités intéressantes pour le développement d'un quartier mixte qui, d'une part pourrait profiter de la proximité de la future halte RER et d'autre part, faire le lien entre les différents secteurs de la commune. Les contraintes de bruit des avions limitent toutefois les possibilités de réaliser des logements.

OBJECTIFS SECTORIELS ET PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Promouvoir une transformation progressive de la zone de villas située à l'est du canal vers un quartier mixte plus dense.

- > *Mener une politique d'acquisition foncière.*
- > *Favoriser les échanges et regroupements de parcelles.*
- > *Favoriser la réalisation de PLQ permettant une densification et diversification progressive du secteur.*

Favoriser une utilisation rationnelle du territoire.

- > *Autoriser une densification de la zone de villas supérieure au CUS de 0,25.*

Favoriser une diversification des types d'habitat.

- > *Dans le cadre de projets de densification de la zone de villas, favoriser des formes urbaines privilégiant les espaces collectifs (habitat groupé, par exemple).*

COMMENTAIRES

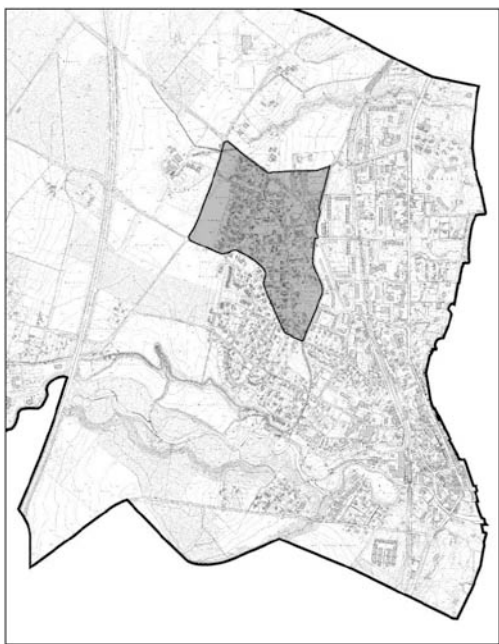
L'habitat groupé se compose d'habitations individuelles contiguës entre elles et possédant chacune des espaces privés (jardins). Les constructions sont regroupées autour d'espaces collectifs. Certains équipements et infrastructures sont également mis en commun. Par rapport à l'habitat individuel de type pavillonnaire, l'habitat groupé permet d'importantes économies de sol et d'équipements et favorise les échanges sociaux.

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > Plan de protection de la Versoix
- > PLQ Lachenal – St-Loup
- > Recensement architectural
- > Inventaire des voies historiques de Suisse (IVS)

3.2.5 Ravoux¹

SITUATION



- > Population 2006 : 810 habitants (relativement plus jeune que la moyenne).
- > Population potentielle : environ 890 habitants (+ 125 habitants, soit plus 10 %).
- > Emplois 2001 : 310
- > Etablissements 2001 : 13
- > Emplois potentiels : idem

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > PLQ Collège du Léman
- > Inventaire des sites archéologiques
- > Inventaire des voies historiques de Suisse (IVS)

DIAGNOSTIC / ENJEUX

Un quartier essentiellement occupé par des villas et le Collège du Léman. Le potentiel de terrains libres est relativement faible, mis à part l'éventuel déménagement du terrain de football de Champ-Pauvre. Le potentiel de développement est essentiellement lié à la densification progressive des terrains.

Les principaux problèmes sont liés au fonctionnement du réseau routier en raison du Collège du Léman (problème de stationnement et de dépose des élèves).

OBJECTIFS SECTORIELS ET PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Favoriser une utilisation rationnelle du territoire.

- > Autoriser une densification de la zone de villas supérieure au CUS de 0,25.
- > Réserver le terrain de Champ-Pauvre à des équipements publics et parc de quartier.

Favoriser une diversification des types d'habitat.

- > Dans le cadre de projets de densification de la zone de villas, favoriser des formes urbaines privilégiant les espaces collectifs.

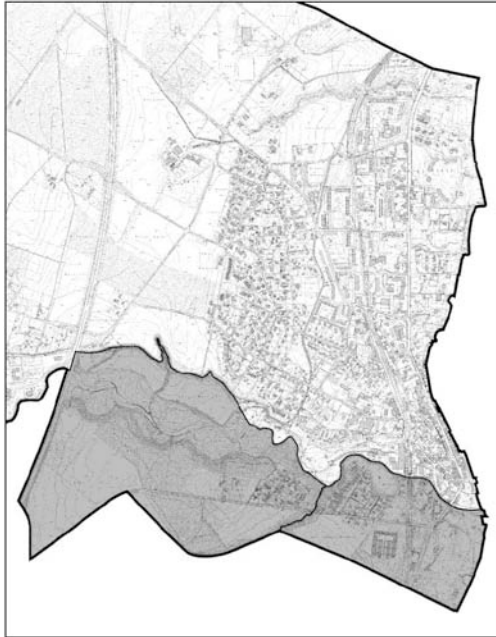
Atténuer les impacts en matière de circulation et de stationnement liés au Collège du Léman, sur le quartier environnant.

COMMENTAIRES

Le terrain de football de Champ-Pauvre : en cas d'urbanisation de ce terrain, des accès piétons et vélos depuis l'est devraient être prévus, afin de mieux relier ce secteur aux équipements et services situés de l'autre côté du canal.

Collège du Léman : les pistes à explorer pour résoudre ce problème sont : le déplacement de l'école primaire, la délocalisation de certaines activités sur la parcelle voisine de Concha Blanca (secteur "Chez Pélissier", fiche de mesure n° 3), la création de parkings supplémentaires, etc.

¹ Sous-secteur statistique 11

3.2.6 Fayards et Mâchefer¹**SITUATION**

- > Population 2006 : 1'876 habitants (relativement plus jeune que la moyenne).
- > Population potentielle : en diminution compte tenu du déménagement des forains et gens du voyage et de la reconversion progressive de la zone de villas vers des activités en raison des contraintes de bruit.
- > Emplois 2001 : 157
- > Etablissements 2001 : 30
- > Emplois potentiels : augmentation possible en raison des normes de bruit qui limitent le logement.

DIAGNOSTIC / ENJEUX

Un quartier qui se caractérise par :

- > Une occupation hétérogène : petites villas le long de la rte des Fayards, grands domaines au bord du lac, importants ensembles résidentiels à la Pelotière, au Nant-de-Crève-Cœur et à l'Ancien-Péage, activités artisanales à la Scie et au Nant-de-Crève-Coeur, forains, zone agricole.
- > Un relatif isolement par rapport aux autres quartiers et équipements communaux en raison de la route des Fayards, des voies CFF et du vallon de la Versoix. L'absence d'équipements publics au sud de la Versoix renforce cette marginalisation.
- > Des nuisances importantes (avions, train, rte de Suisse, rte des Fayards).

Le quartier de La Pelotière comprend environ 270 logements sociaux HBM et HLM. Le manque de diversité sociale, l'absence d'équipements commerciaux ou de services (école ou locaux de réunion par exemple) et l'isolement du quartier constituent des facteurs qui renforcent le mal vivre des habitants.

Terrains du Molard : le déménagement des forains et des gens du voyage permettra la création d'un parc public. Les terrains devraient être affectés à la zone de verdure.

Zone artisanale de la Scie : un nouveau plan directeur de zone industrielle est à l'étude intégrant le prolongement du ch. de la Scie (voir plan directeur des déplacements) et la renaturation de la Versoix (voir chapitre 7.1.2).

Quartier du Nant-de-Crève-Cœur : la courbe VLI est dépassée de + 3 dB(A) pour le DS II. Il n'y a plus de potentiel à bâtir dans ce secteur affecté en zone de développement industriel et artisanal.

Quartier de villas du ch. du Molard : la courbe VLI est dépassée de + 3 dB(A) pour le DS II. A l'est du chemin du Molard, l'Etat de Genève possède des terrains. La commune souhaiterait pouvoir y réaliser un équipement scolaire (voir chapitre 4.1).

¹ Sous-secteurs statistiques 08 et 09

La zone de villas au sud de la Pelotière est englobée dans le PLQ du "Grand-Malagny" qui prévoit son affectation en zone agricole et de bois et forêts. La commune a préavisé négativement le PLQ car celui-ci reporte les droits à bâtir situés sur Versoix, sur la commune de Genthod, sans aucune compensation.

Zone de villas de "Champ Barbon"

Les VLI sont dépassées pour le DS II. Il subsiste quelques potentiels à bâtir peu importants. La commune souhaite que des dérogations soient accordées pour combler les "trous" encore non bâtis.

Zone de villas du ch. R.-Conti

Les VLI sont dépassées de + 3 dB(A). La commune propose le maintien en zone de villas. Les potentiels subsistants ne devraient pas accueillir du logement, mais des activités pour lesquelles des dérogations pourraient être nécessaires.

Le triangle situé entre les voies CFF, la route de Suisse et la rte des Fayards vient de faire l'objet d'une modification de zone et a été affectée en zone de développement industriel et artisanal.

Le projet de renaturation de la Versoix et réaménagement du delta aura d'importantes incidences sur les terrains bordiers. Un plan de site est à l'étude afin de définir les conditions d'aménagement du parc de la Bécassine et des parcelles situées au sud.

Les enjeux pour ce quartier très hétéroclite ne concernent pas l'accueil d'une nouvelle population, mais portent essentiellement sur l'amélioration des conditions de vie des habitants.

OBJECTIFS SECTORIELS ET PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Renforcer et améliorer les relations et les liens entre les quartiers au sud de la Versoix et le Bourg.

> *Traiter le futur parc public du Molard comme un élément de liaison entre le Bourg et la Pelotière.*

Atténuer l'isolement des quartiers situés au sud de la Versoix.

> *Renforcer la présence d'équipements publics.*

Favoriser la reconversion des quartiers de villas soumis aux nuisances sonores.

> *Envisager la modification du régime des zones.*

> *Favoriser les changements d'affectation indépendamment du statut de la zone.*

Améliorer les conditions de vie dans le quartier de la Pelotière.

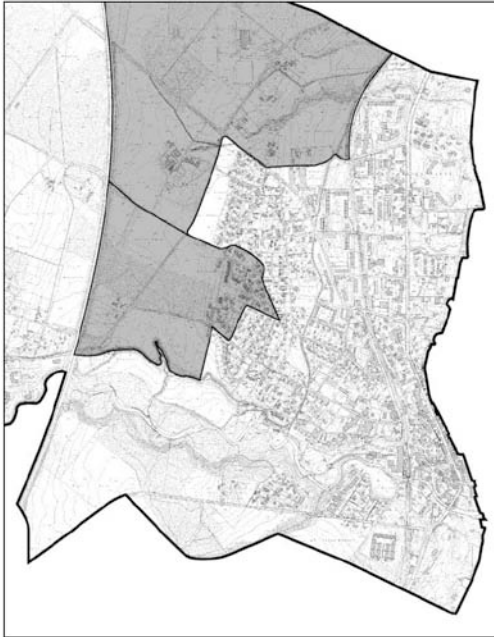
> *Favoriser les changements d'affectation des appartements au profit d'activités commerciales, économiques et de services.*

COMMENTAIRES

PLQ de la Pelotière : celui-ci prévoyait à l'origine des activités au rez-de-chaussée des bâtiments. L'objectif communal vise donc à revenir à la situation initialement prévue.

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > PLQ La Pelotière
- > PLQ La Scie
- > PLQ Nant-de-Crève-Coeur
- > PLQ du Grand-Malagny
- > Projet de plan de site "Bécassine - Sans-Souci".

3.2.7 Ecogia¹**SITUATION**

- > Population 2006 : 345
- > Population potentielle : 345 (sans compter le relogement des forains et gens du voyage et le développement "Chez Pélissier")
- > Emplois 2001 : 132
- > Etablissements 2001 : 14
- > Emplois potentiels : variable selon hypothèses de développement du secteur "Chez Pélissier". A terme, potentiel important en cas de réalisation d'un "Ecoparc" dans le secteur des "Longs-Prés".

DIAGNOSTIC / ENJEUX

Outre le centre sportif de la Bécassière et le site d'Ecogia, ce secteur abrite quelques constructions dispersées dans la zone agricole le long de la rte de l'Etraz ainsi que des villas le long du chemin Maurice-Ravel et les hauts du ch. Dégail-ler.

Dans le secteur Ecogia-Bécassière, une grande partie des terrains appartient à la commune.

Le secteur d'Ecogia est régi par un plan de site approuvé par le Conseil d'Etat le 30.07.04. Celui-ci définit de manière précise les aménagements et transformations qui peuvent être effectués.

Le secteur "Chez Pélissier", zone agricole située entre le nant de Braille et le chemin de Montfleury, a été identifié lors de la 1^{ère} phase d'étude comme un intéressant potentiel de développement : hors des nuisances du bruit des avions, proches des écoles et à l'intérieur des limites naturelles qui cadrent le tissu urbanisé.

Il est à relever que le déclassement de ce terrain n'est pas prévu par le plan directeur cantonal. La pré-consultation auprès des services cantonaux a toutefois confirmé l'intérêt d'un déclassement de ce terrain.

Le secteur de La Bécassière a fait l'objet d'un projet de modification de zone afin de permettre le relogement des forains et des gens du voyage. Leur installation nécessitera un certain nombre d'aménagements (accès à revoir, cheminements piétonniers, etc.) ainsi qu'un suivi social.

Le secteur des "Longs-Prés" constitue pour la commune une réserve pour la réalisation d'un "Ecoparc" (parc d'activités technologiques) en relation avec la jonction autoroutière.

Le bruit induit par l'autoroute péjore la qualité de vie de nombreux habitants.

¹ Sous-secteur statistique 04

OBJECTIFS SECTORIELS ET PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Développer progressivement un quartier mixte avec priorité au logement sur le terrain "Chez Pélissier".

- > Procéder à l'établissement d'un plan directeur de quartier sur un périmètre élargi.

Favoriser l'intégration des futurs habitants des nouveaux quartiers excentrés (Bécassière et "Chez Pélissier").

- > Assurer un suivi et un accompagnement social des forains et gens du voyage dans le cadre de leur nouvelle installation.
- > Prévoir dans le nouveau quartier "Chez Pélissier" des équipements et services pour la population.

Protéger la population exposée aux nuisances sonores.

- > Etudier les mesures constructives les plus adéquates : butte, mur, etc. et les réaliser.

COMMENTAIRES

"Chez Pélissier"

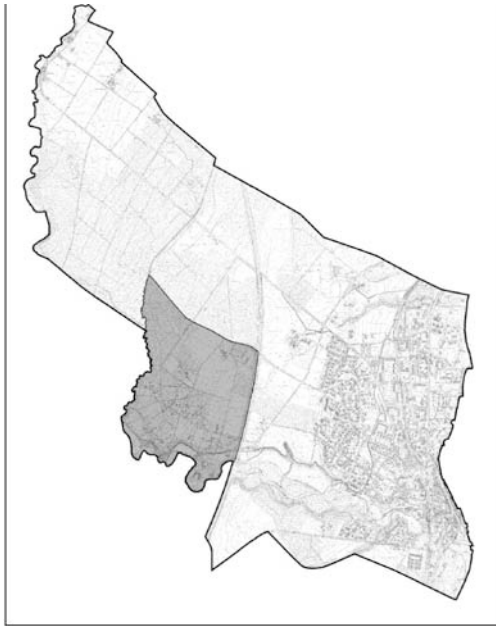
La fiche de mesure n° 3 détaille les conditions-cadre du déclassement du terrain "Chez Pélissier".

Parc rural d'Ecogia - Bécassière

La fiche de mesure n° 4 détaille les conditions-cadre du parc rural d'Ecogia-Bécassière et d'agrandissement du centre sportif de la Bécassière.

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > Fiches de mesure n° 3 et 4
- > DAEL - DAT, Relogement des forains et des gens du voyage. Aménagement du site de la Bécassière à Versoix. Rapport d'étude. Urbaplan, janvier 2003
- > Plan de site Ecogia
- > Recensement architectural
- > Inventaire des sites archéologiques

3.2.8 Richelien¹**SITUATION**

- > Population 2006 : 156
- > Population potentielle : idem
- > Emplois 2001 : 199, dont 17 dans le secteur primaire
- > Etablissements 2001 : 18
- > Emplois potentiels : ?

DIAGNOSTIC / ENJEUX²

Le secteur de Richelien – Gravines - La Bâtie regroupe un ensemble de constructions destinées à l'habitation ou à des activités. Celles-ci sont situées en zone agricole et en zone de bois et forêts.

L'urbanisation du secteur s'est développée essentiellement le long de l'av. de Richelien, où au gré des années, s'est créé une sorte de quartier résidentiel.

Le vallon de la Versoix est relativement préservé, exception faite de la presqu'île qui abrite les installations de la protection civile et quelques entreprises.

Un restaurant et un manège reliés par un réseau de cheminements piétonniers très fréquenté confèrent à ce secteur un rôle d'espace de délasserment très prisé.

Ce secteur est touché par un certain nombre de contraintes :

- > les nuisances sonores dues à l'auto-route ;
- > les distances de non-construire par rapport à la Versoix ;
- > la ligne à haute tension et sa bande non-aedificandi ;
- > la zone alluviale d'importance nationale qui longe les rives de la Versoix ;
- > le plan de protection du vallon de la Versoix ;
- > un réseau d'assainissement partiel.

De nombreuses études et discussions ont eu lieu ces dernières années en vue de "régulariser" la situation et affecter les terrains bâtis en zone à construire. Dans la première phase de l'étude du plan directeur communal, il a notamment été envisagé la création d'une zone d'activités artisanales intercommunale (avec Collex-Bossy) permettant une mise en conformité et un développement potentiel des entreprises existantes. Bien que le service de l'agriculture ait favorablement préavisé un tel changement d'affectation, la Direction

² Certains éléments du diagnostic sont extraits de : "Etude d'aménagement en vue d'un déclassement du secteur de Richelien", DTPE, Commune de Versoix, ASS, 31.01.97

¹ Sous-secteur statistique 1

de l'Aménagement du Territoire a estimé qu'une telle modification de zone n'était pas admissible au regard du plan directeur cantonal et des objectifs du plan de protection du vallon de la Versoix.

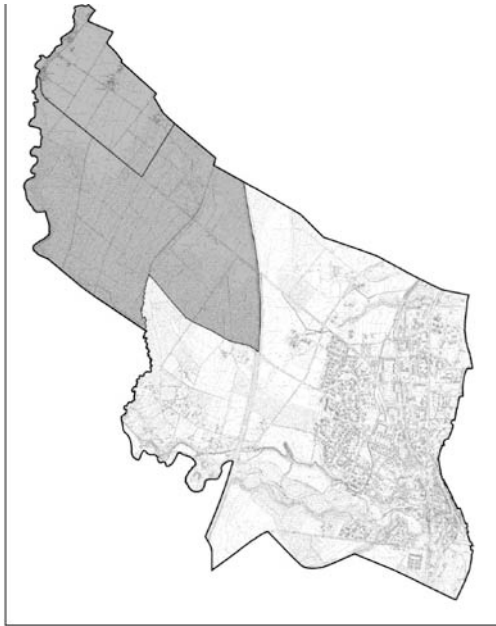
Le plan de protection du vallon de la Versoix laisse la porte ouverte à l'établissement d'un plan de site qui permettrait de traiter de manière localisée le statut des constructions existantes aussi bien sur Collex-Bossy que sur Versoix. Les conditions cadre de cette étude sont décrites dans la fiche de mesure n°2.

L'enjeu pour ce secteur réside ainsi essentiellement dans :

- > la protection des habitants contre le bruit de l'autoroute (voir chapitre 8.1).
- > la possibilité pour les entreprises existantes de maintenir leurs activités, voire de les développer (voir chapitres 5.2 et 7.7.1).

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > Fiche de mesure n° 2
- > Plan de protection du vallon de la Versoix
- > Etude d'aménagement en vue d'un déclassement du secteur de Richelien, DTPE, Commune de Versoix, ASS, 31.01.97
- > Inventaires des voies historiques de Suisse (IVS)
- > Inventaire des sites archéologiques

3.2.9 Creuson, Sauverny¹**SITUATION**

- > Population 2006 : 52
- > Population potentielle : idem
- > Emplois 2001 : 95, dont 9 dans le secteur primaire
- > Etablissements 2001 : 8
- > Emplois potentiels : ?

DIAGNOSTIC / ENJEUX

Le secteur de Sauverny avec ses anciens bâtiments d'activités au bord de l'eau et le secteur de la Branvaude avec son domaine agricole présentent un grand intérêt patrimonial.

Ces deux entités bâties sont situées en zone agricole. Leur structure ne correspond pas à la définition de la zone de hameaux. Par contre, un plan de site pourrait être établi, si les propriétaires venaient à en faire la demande. Pour la commune, il n'y a pas de nécessité d'établir un tel document.

Le hameau de Sauverny a récemment été assaini, les eaux usées étant dirigées vers la STEP en France.

L'observatoire de Sauverny occupe une situation particulière dans une clairière.

Le rapport accompagnant le plan de protection du vallon de la Versoix recommande la mise en valeur des abords du franchissement de Sauverny et l'aménagement d'une structure d'accueil (départ de promenade, canoë, aire d'arrêt, information, etc.).

Les enjeux pour ce secteur résident essentiellement en :

- > la protection du patrimoine bâti ;
- > l'amélioration de l'espace public ;
- > le développement du réseau agro-écologique.
- > la possibilité de transformer les constructions agricoles obsolètes en logements. La commune soutient de tels projets pour autant que leur intégration soit assurée, notamment du point de vue des places de stationnement.

DOCUMENTS DE REFERENCE

- > Plan de protection du vallon de la Versoix
- > Recensement architectural
- > Inventaire des voies historiques de Suisse (IVS)

¹ Sous-secteurs statistiques 2 et 3



existant / projeté



Centralité de quartier (équipements et services)



Quartier du Vieux-Bourg
Préserver la mixité



Habitat moyenne densité



Habitat faible densité

existant / projeté



Mixité avec priorité aux activités



Renforcement de la centralité urbaine par densification



Densification modérée



Accès au lac et espaces publics riverains à développer



Reconversion progressive vers des activités



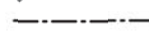
Parcs publics, espaces de détente



RER et gare (station)



Autoroute et accès à la jonction



Limite communale

