

COMMUNE DE VERNIER**PROJET DE RESOLUTION**

au sens des articles 43 et suivants du règlement du Conseil municipal de Vernier

Mixité sociale pour Vernier, extension de la zone villa à Aïre et déblocage des PLQ dans le Canton.

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Le contexte genevois.

Le problème de la pénurie de logement sévissant depuis le début des années 2000 à Genève ne pourra être résolu que par la multiplicité d'initiatives, propositions et projets capables dans des délais décents de mettre sur le marché suffisamment d'appartements pour les besoins prépondérants de la population genevoise. Mais, pour que cela soit possible, encore faut-il être capable de trouver des opérations qui limitent les blocages en satisfaisant les acteurs de la construction de logements, le Canton, les communes, les propriétaires, et les promoteurs privés ou publics.

Par la présente résolution, les Verts proposent au Conseil municipal d'engager la ville de Vernier dans l'une de ces initiatives vertueuses.

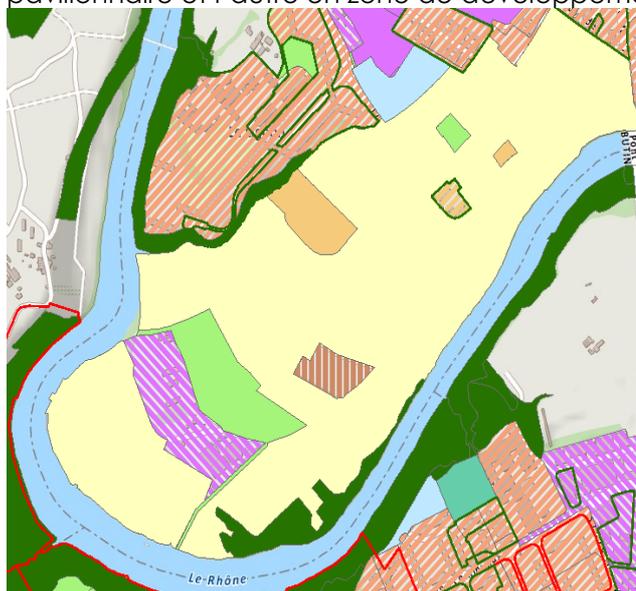
Le contexte verniolan.

Lorsqu'il s'agit d'analyser le territoire verniolan pour voir comment l'on peut y réaliser des droits à bâtir, nous sommes confrontés à trois constats implacables.

1. une densité importante déjà réalisée dans la plupart des quartiers de Vernier
2. une mixité sociale à conquérir sur l'ensemble de la commune en faveur de logements pour la classe moyenne
3. des potentiels de droits à bâtir fortement grevés par les nuisances OPAM et OPB notamment pour les quartiers de Vernier village et de Châtelaine.

Fort de ces constats, la ville de Vernier se doit d'avoir une politique d'aménagement du territoire qui puisse atténuer ou contourner les constats ci-dessus. Dans cette perspective, les Verts vous proposent de se pencher plus attentivement sur le quartier de la presqu'île d'Aïre.

Bordée par les ensembles des Libellules, de Gordon-Bennett et du Lignon, la presqu'île d'Aïre se caractérise par un habitat majoritairement pavillonnaire avec quelques poches des différentes variantes de la zone de 4 (A, B, développement). Enfin, aux confins de la presqu'île, se trouvent deux zones, l'une de verdure qui recouvre les terrains de foot d'Aïre, le cycle du Renard, les terrains de tennis et un secteur d'habitat pavillonnaire et l'autre en zone de développement industriel.



L'opportunité.

Dans ce contexte, ces prochaines années verront une transformation importante de la zone de verdure intervenir avec la désaffectation confirmée du cycle du Renard et sa reconstruction dans le secteur de Balexert. C'est dans cette transformation qui porte sur 5 parcelles d'une superficie d'environ 20'000 m² que se situe une opportunité rare de lancer un processus de mutation urbaine qui verrait le secteur du cycle du Renard laisser la place au développement d'une zone villa.



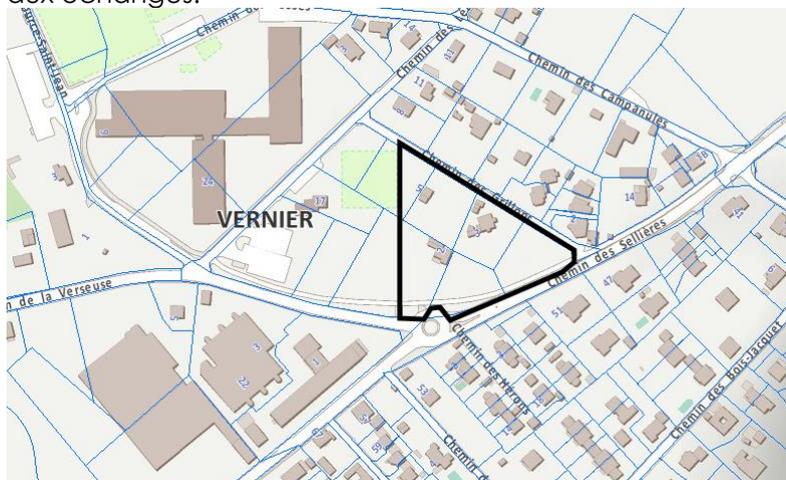
Propriété cantonale, les parcelles affectées au développement de la zone villa deviendraient ainsi un outil efficace pour le canton et ses fondations immobilières dont les projets sont trop souvent bloqués par des propriétaires de villa qui ne souhaitent rien d'autre que de pouvoir continuer à vivre en pavillon. S'ils sont prêts à libérer leur bien pour que des immeubles se construisent, ils ne le conçoivent en revanche qu'avec l'échange d'un bien (villa et terrain) dont la valeur serait équivalente à celui qu'ils laissent. Ainsi, la création de cette nouvelle zone villa serait affectée prioritairement à la mise en œuvre de cette stratégie au niveau cantonal.

La plus-value.

En appliquant une densification de 0.44 sur ces 20'000 m² et en estimant à 150m² de surface brute de plancher en moyenne par logement, c'est une cinquantaine de villas supplémentaires que la ville de Vernier pourrait accueillir sur son territoire grâce à cette mutation. La valorisation foncière de ces terrains, l'arrivée de contribuables représentatifs de la classe moyenne, le déblocage, dans la commune et ailleurs sur le canton, de PLQ grâce aux échanges qui seraient procédés sont autant de bénéfices que la ville de Vernier, le Canton de Genève, les locataires en mal d'un appartement décent, les propriétaires de villa attachés à leur mode de vie pourraient retirer d'une telle opération.

L'extension.

D'autre part, proche du secteur du CO Renard au sein de la même zone de verdure, entre Grillon, Sellières et Verseuse, la ville de Vernier possède 5 parcelles d'une surface totale de 7000 m² et qui pourraient également faire l'objet du même déclassement en zone villa. Avec un potentiel de 20 villas (IUS de 0.44 et 150m² de sbp), la ville de Vernier pourrait participer du même élan de transformation que sur les terrains de l'Etat tout en ayant la maîtrise des projets et en soutenant le cas échéant certains projets de la FMCV grâce aux échanges.



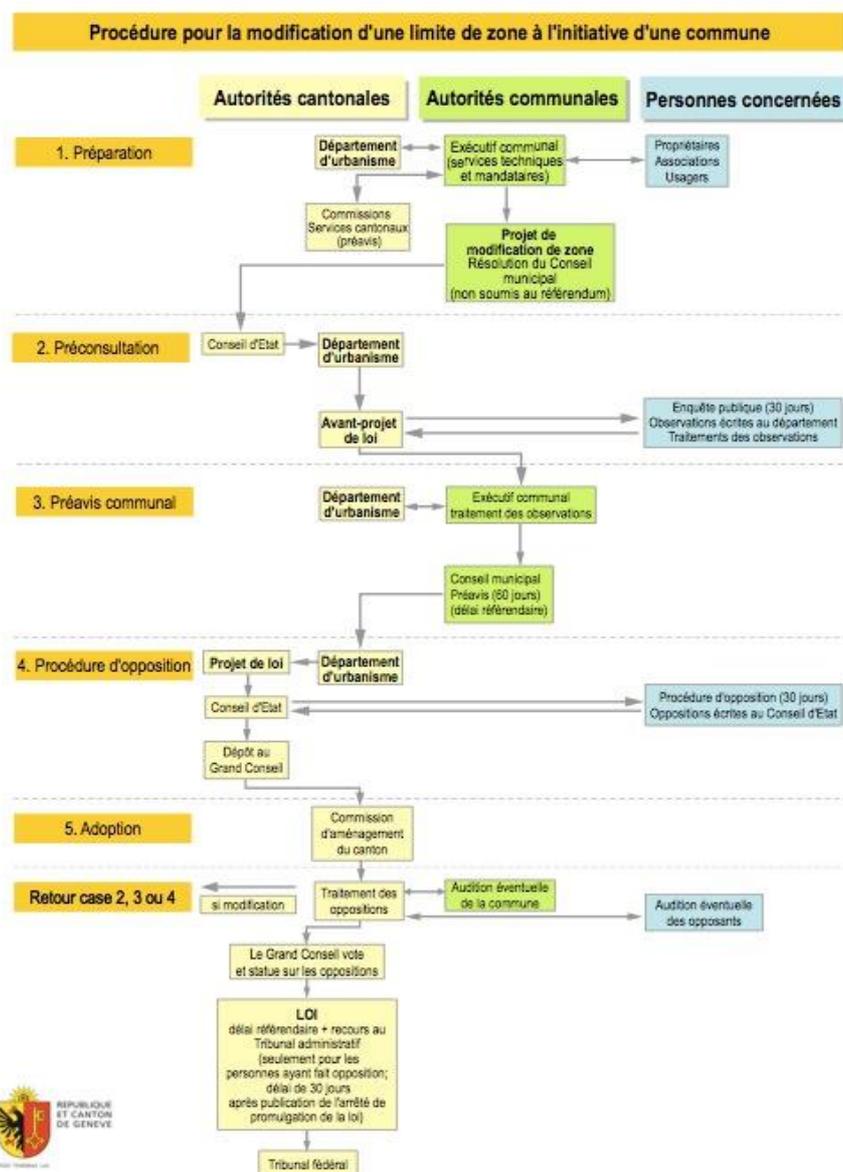
Conformité avec le plan directeur communal.

Reste qu'une telle démarche s'écarte de notre plan directeur communal 2007 qui lui voyait les 5 parcelles en main communale permettre le développement de la zone sportive du tennis d'Aïre. Mais, depuis l'adoption de notre plan directeur, le développement des infrastructures sportives tel qu'il se dessine à Vernier montre que c'est là où les nuisances environnementales empêchent toute construction de logement, à Vernier village à cause de l'OPB, que résident les meilleures opportunités. C'est donc aux abords du centre d'entretien pour la salle multisports ou, si le projet cantonal de déplacer les terrains du Servette au Grand-Saconnex s'avérait plus compliqué que prévu, dans le secteur de Crotte-au-loup que le centre de gravité des activités sportives est amené à se développer plutôt qu'au fond d'une presqu'île dont les potentiels de droits à bâtir sont préservés des nuisances environnementales.

Procédure et calendrier.

Dès lors, et compte tenu de la durée des procédures en matière d'aménagement du territoire à Genève, il apparaît judicieux de lancer rapidement le processus de modification de zone pour qu'au moment où le CO Renard sera effectivement désaffecté le processus de mutation en zone villa soit prêt à démarrer dans sa phase de réalisation.

Pour mémoire voici le schéma d'une modification de zone d'initiative communale tel que prévu par le canton:



Par ces motifs, et sur proposition du groupe des Verts le Conseil municipal de Vernier

déclare :

Souhaiter la modification de la zone de verdure sise sur les parcelles cantonales 666, 667, 670, 2674, 2675 et des parcelles communales 684, 685, 686, 687 et 688 pour y installer en continuité de la zone villa existante une zone 5.

Leyla Ahmari Taleghani

Monique MATTENBERGER

Xavier Chillier

Christina MEISSNER

Vernier, le 24 août 2014