

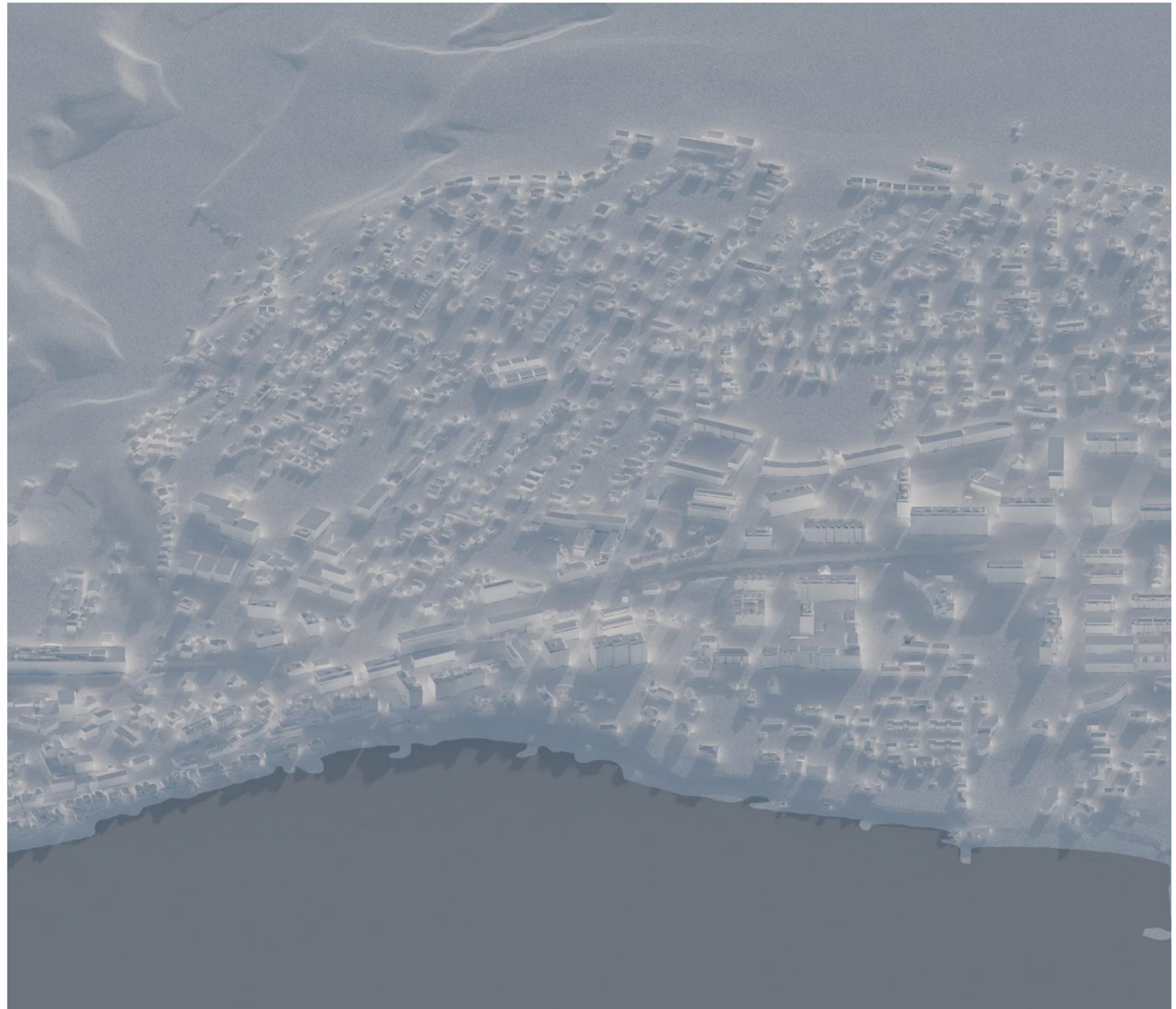
TRIBU

Versoix

Concertation
publique

Stratégie de
densification de la
Zone 5

TRIBU architecture
Rue Saint-Martin 7
1003 Lausanne
T +41 21 545 52 00
tribu@tribu-architecture.ch
www.tribu-architecture.ch



Ordre du jour

Introduction

- Historique du contexte légale
- Stratégie de densification
- Secteurs de densification
- Intégration de la concertation

Résumé de l'avancement

- Constitution du groupe de suivi
- Visite de la zone 5
- Diagnostic territorial
- Workshop sur les enjeux

Enjeux et vision

- Archétypes de maisons
- Multiples facettes de la zone 5
- Thématiques

Atelier en groupe

- Travail en groupe par thématique
- Restitution en plénum et discussion

Conclusion

Ordre du jour

Introduction

- Historique du contexte légale
- Stratégie de densification
- Secteurs de densification
- Intégration de la concertation

Résumé de l'avancement

- Constitution du groupe de suivi
- Visite de la zone 5
- Diagnostic territorial
- Workshop sur les enjeux

Enjeux et vision

- Archétypes de maisons
- Multiples facettes de la zone 5
- Thématiques

Atelier en groupe

- Travail en groupe par thématique
- Restitution en plénum et discussion

Conclusion

Introduction

JANVIER 2021

Historique du contexte légal

2013

— Modification de l'article 59 LCI

2017

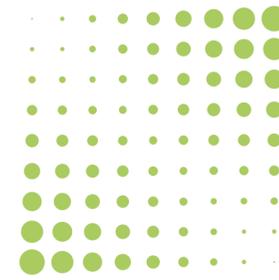
— Publication du guide «Les nouveaux quartiers jardins du XXIe siècle»

2020

— Nouveau projet de loi 12566

2021

— Publication de la marche à suivre «Densification de la zone 5, Modalités d'application du nouvel article 59 LCI



MARCHE À SUIVRE

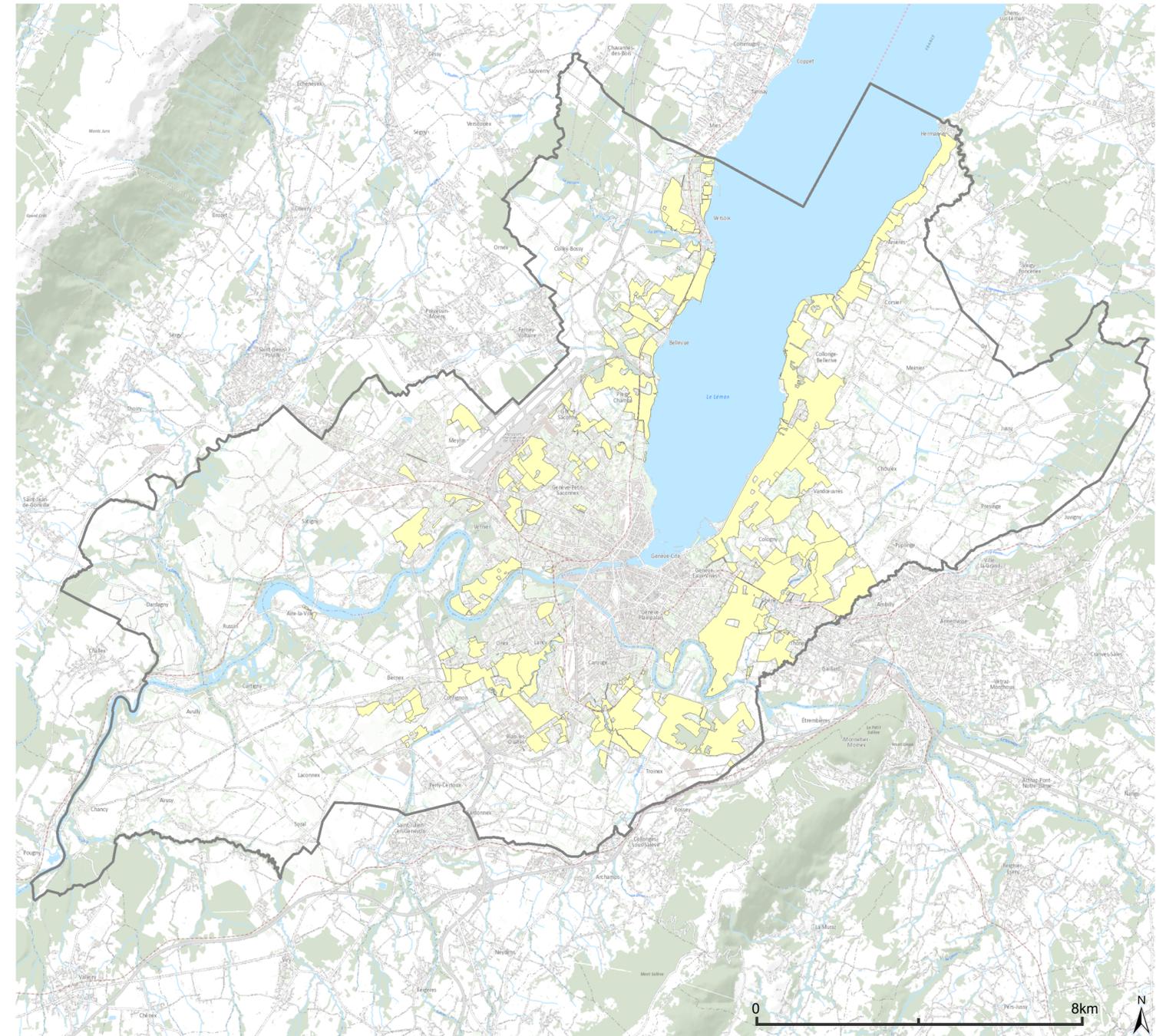
DENSI- FICATION DE LA ZONE 5

Modalités
d'application
du nouvel
article 59 LCI

Introduction

Densification de la zone 5

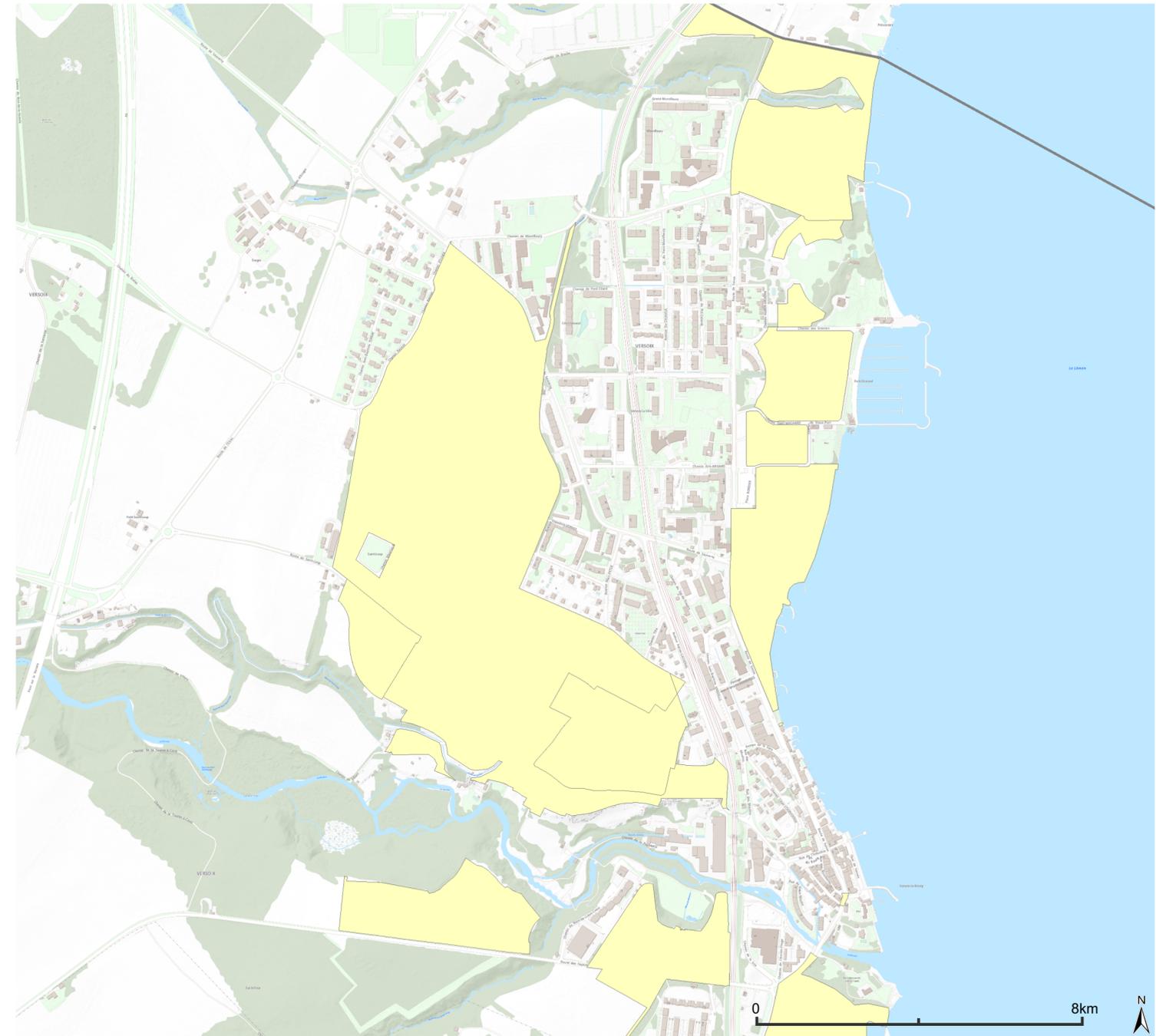
— Une question à l'échelle du canton



Introduction

Densification de la zone 5

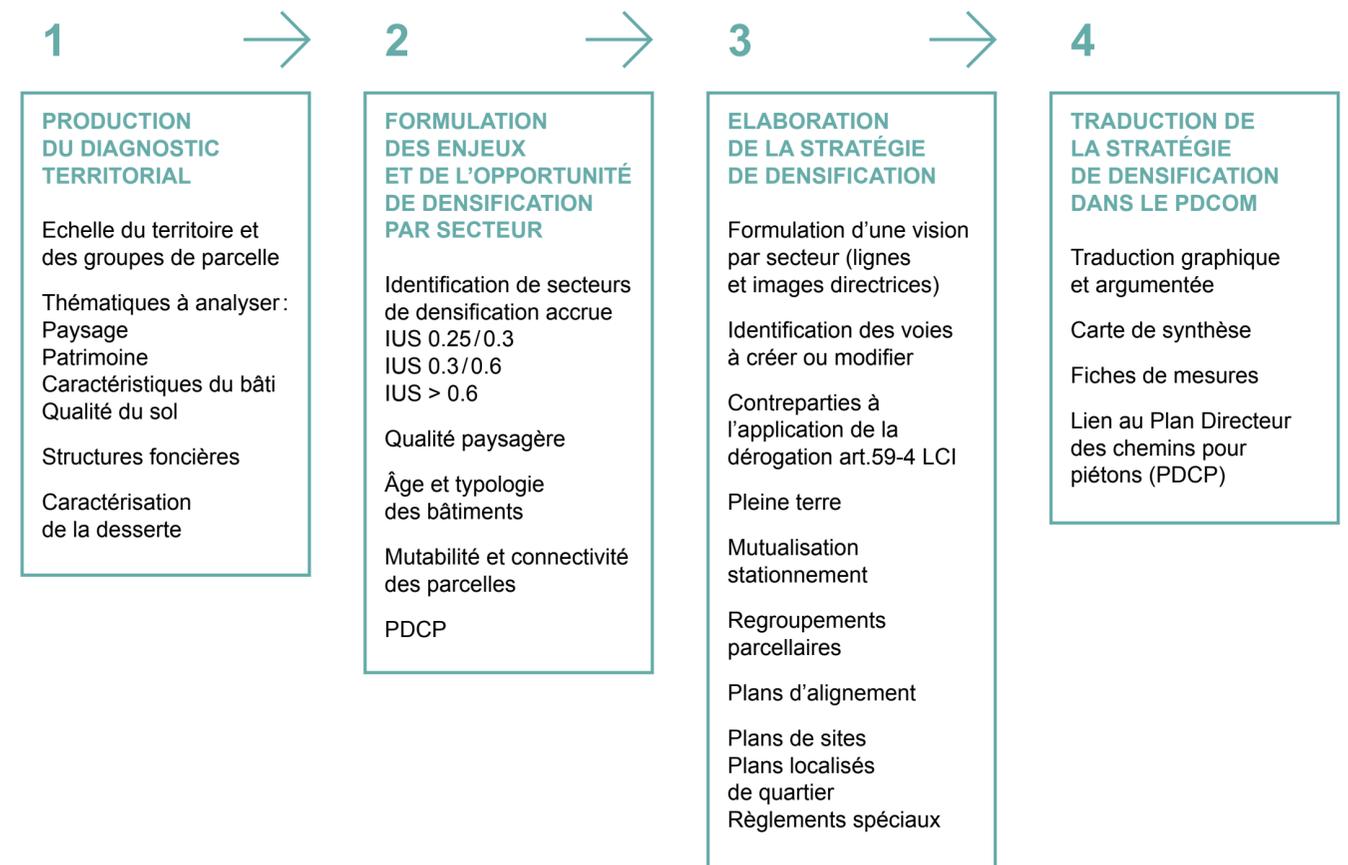
- Une question à l'échelle de la commune



Introduction

Stratégie de densification

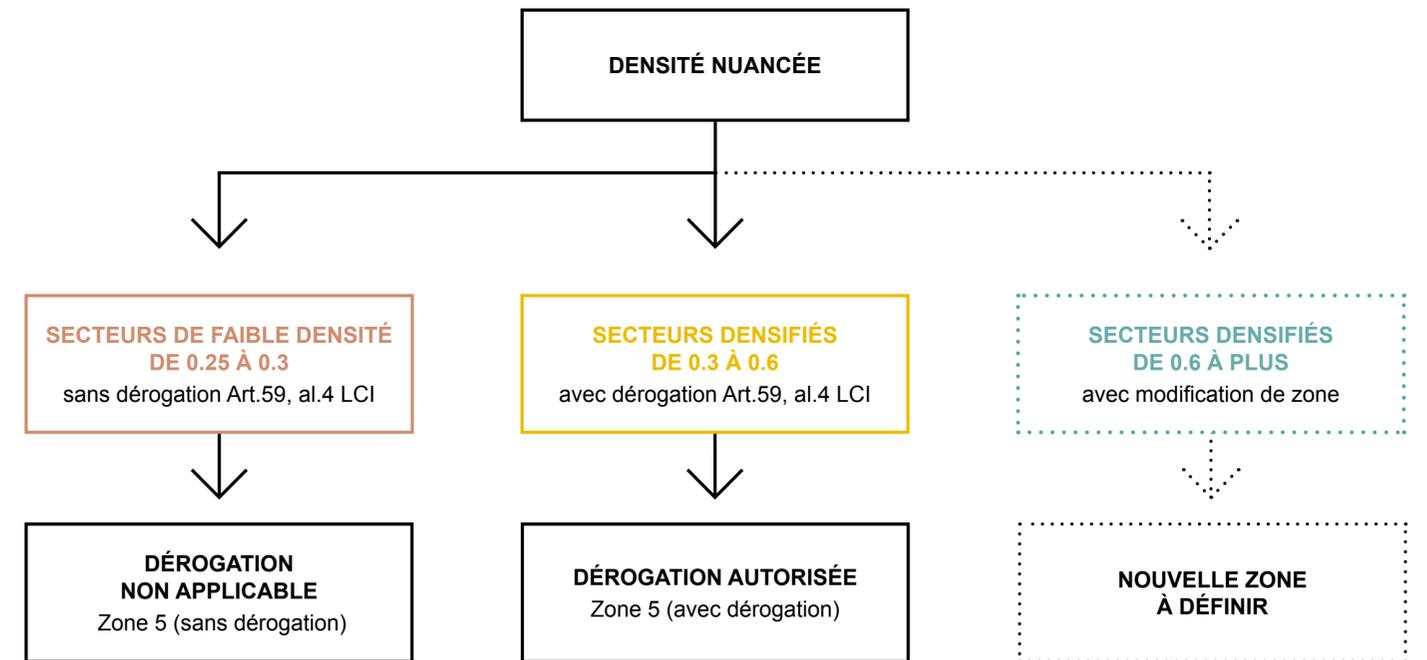
- Production du diagnostic territorial
- Formulation des enjeux
- Identification des secteurs
- Élaboration de la stratégie
- Traduction dans le PDCOM



Introduction

Différents secteurs pour une densité nuancée :

- Secteur de faibles densité (0.25-0.3) sans dérogation
- Secteurs densifiés (0.3 à 0.6) avec dérogation
- Secteurs densifiés (0.6 et plus) avec modification de zones



Secteurs de faible densité de 0.25 à 0.3

Il s'agit des lieux sensibles, avec des qualités paysagères et écologiques majeures, des éléments patrimoniaux importants, des lieux mal desservis par les transports publics et/ou mal connectés aux équipements communaux par les modes doux. Ce sont des secteurs sans possibilité de dérogation.

Secteurs à densifier de 0.3 à 0.6

Ce sont des secteurs pouvant accueillir des densités intermédiaires de 0.3 à 0.6 sous condition de respecter la vision formulée par la commune dans la fiche de mesure afférente du PDCOM.

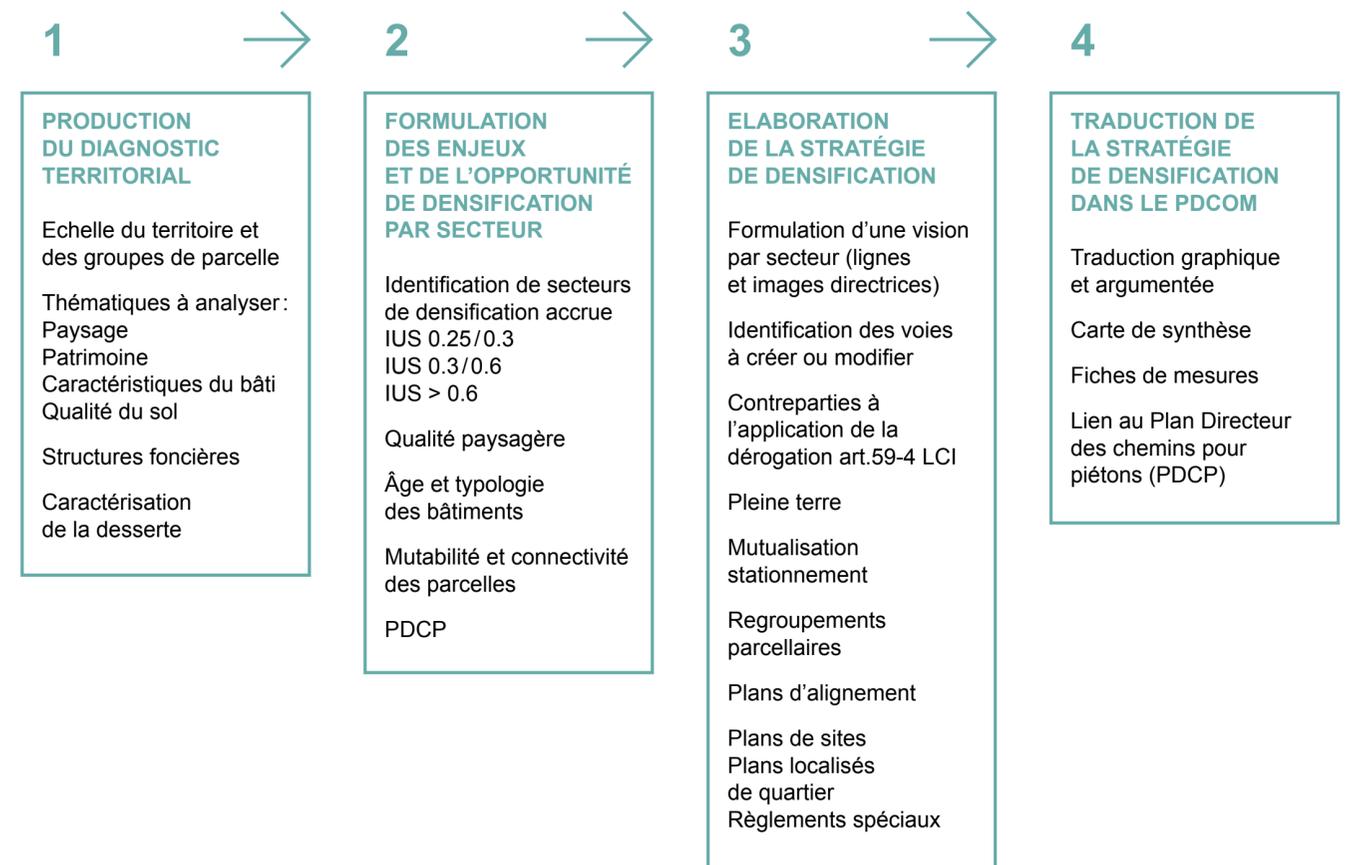
Secteurs à densifier de plus 0.6

À noter que la commune peut identifier, si elle le souhaite, des secteurs se prêtant à des densifications par modification des limites de zones, qui ne seraient pas déniées par le PDCOM 2030. Ces modifications peuvent se justifier en raison notamment de leur desserte ou de leur proximité à des équipements ou des services publics.

Introduction

Intégration de la concertation

- Constitution d'un groupe de suivi
- Production du diagnostic territorial
- Visite de la zone 5
- Workshop sur les enjeux
- Concertation publique 1
- Formulation des enjeux
- Identification des secteurs
- Élaboration de la stratégie
- Concertation publique 2
- Traduction dans le PDCOM



Ordre du jour

Introduction

- Historique du contexte légale
- Stratégie de densification
- Secteurs de densification
- Intégration de la concertation

Résumé de l'avancement

- Constitution du groupe de suivi
- Visite de la zone 5
- Diagnostic territorial
- Workshop sur les enjeux

Enjeux et vision

- Archétypes de maisons
- Multiples facettes de la zone 5
- Thématiques

Atelier en groupe

- Travail en groupe par thématique
- Restitution en plénum et discussion

Conclusion

Résumé de l'avancement

Constitution d'un groupe de suivi

- Personnes ressources pour un suivi régulier
- Représentation de différentes mouvances

— Yves Richard

Association du Patrimoine versoisien (APV), Commission Aménagement et transports (AT)

— Frédéric Python

Historien de l'architecture, Recensement architectural cantonal

— Corinne Schnekenburger

Commission Aménagement et transports (AT)

— Michel Philippi

Association pour le Bien des Aveugles et malvoyants (ABA)

— Pierre Dupanloup

Association de Défense du quartier Mollard-Fayards (ADMF)

— Marcel Croubalian

Fondation Communale de Versoix-Samuel May

Résumé de l'avancement

Visite de la zone 5

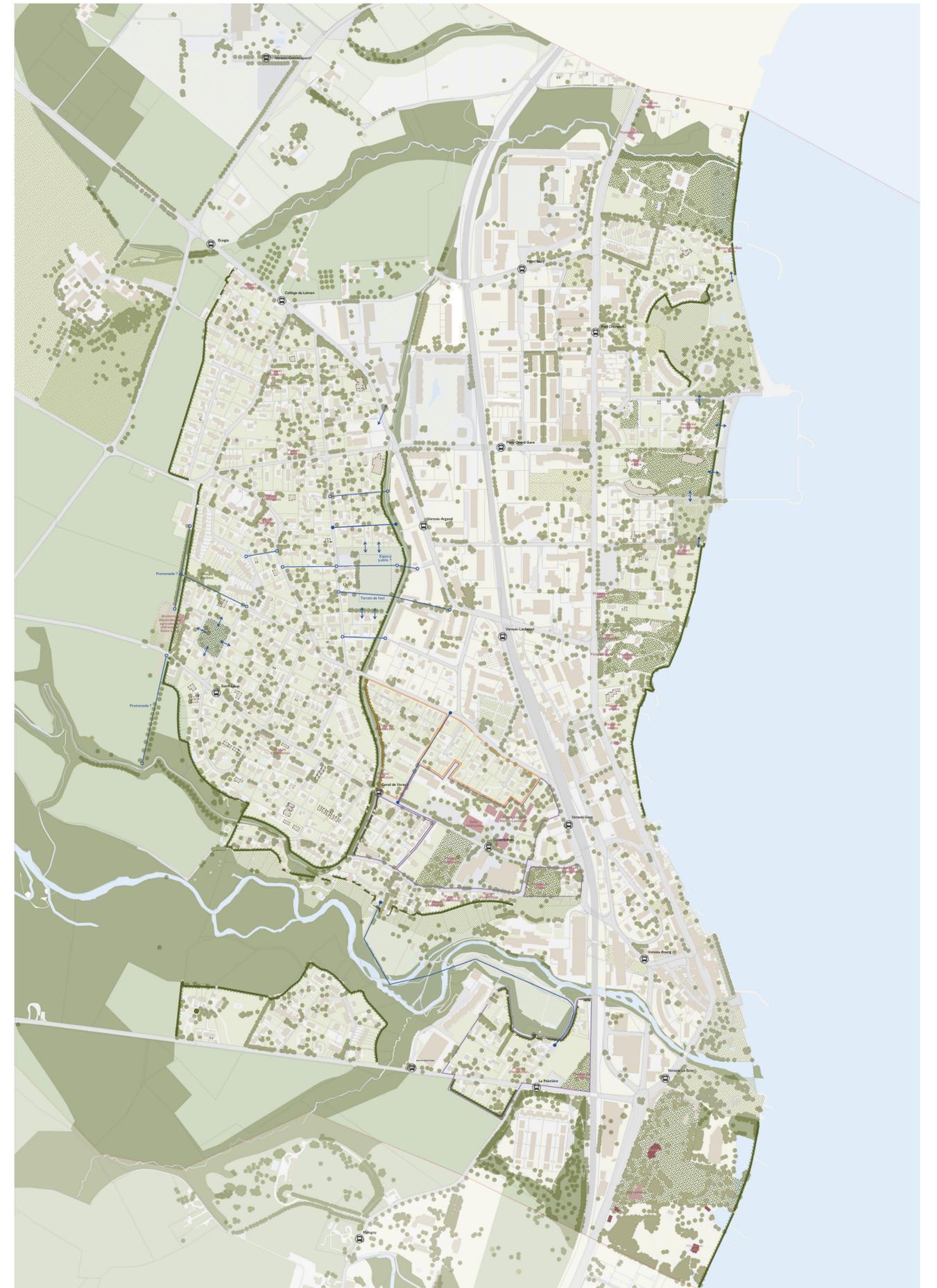
- Prise de contact
- Création d'un référentiel commun
- Lecture du site par la connaissance des personnes ressources
- Premières discussions



Résumé de l'avancement

Diagnostic territorial

- Patrimoine bâti
- Patrimoine végétal
- Espace public
- Desserte transports en communs



Résumé de l'avancement

Workshop sur les enjeux

- Définitions de la zone 5 à l'aide de mots clés
- Définitions de caractères à conserver, renforcer, tendre vers
- Base pour la définition des enjeux

Mots clés

- Individuel, Verdure, Haie
- Transition entre nature et urbain, Privilégié et liberté, Végétation
- Végétation, Labyrinthe, Confort

U_75_Versoix
Diagnostic

La convivialité comme devise.

Le végétal comme caractère principal (et non le bâti).

Espaces extérieurs (privé)

- L'importance de la pleine terre et de son maintien (taux de pleine terre).
- Des espaces verts non fragmentés pour le déplacement de la faune (couloirs biologiques).
- L'emprise du stationnement (réversibilité et la mutualisation).

Espace public

- La rue, un espace sécurisé pour se retrouver (pas que pour passer en voiture).
- Les chemins de traverses pour faire le lien entre les espaces et les gens (liens, connections).
- Le droit à la vue du passant, adulte et enfant (statut de la haie).

Bâti

- L'harmonie dans les hauteurs et la géométrie des constructions (éviter les ruptures).
- L'équilibre entre intimité et convivialité (rapport avec le voisin, avec la rue).
- L'accès au logement pour les familles locales (jeunes et bas revenus).

Ordre du jour

Introduction

- Historique du contexte légale
- Stratégie de densification
- Secteurs de densification
- Intégration de la concertation

Résumé de l'avancement

- Constitution du groupe de suivi
- Visite de la zone 5
- Diagnostic territorial
- Workshop sur les enjeux

Enjeux et vision

- Archétypes de maisons
- Multiples facettes de la zone 5
- Thématiques

Atelier en groupe

- Travail en groupe par thématique
- Restitution en plénum et discussion

Conclusion

Enjeux et vision

Lecture de la zone 5 à travers différents archétypes de maisons

- Année de construction
- Surface de la parcelle
- Surface de plancher
- Aménagements extérieurs
- Rapport à la rue



Vision et enjeux

Villa XIXe

Année de construction :
1909

Surface de la parcelle :
1'015 m²

Surface de plancher :
209 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.21

Surface perméable :
757 m² (75%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Villa XIXe

Année de construction :
1909

Surface de la parcelle :
1'015 m²

Surface de plancher :
209 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.21

Surface perméable :
757 m² (75%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Maison de campagne

Année de construction :
1913

Surface de la parcelle :
2'179 m²

Surface de plancher :
317 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.15

Surface perméable :
1811 m² (83%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Maison de campagne

Année de construction :
1913

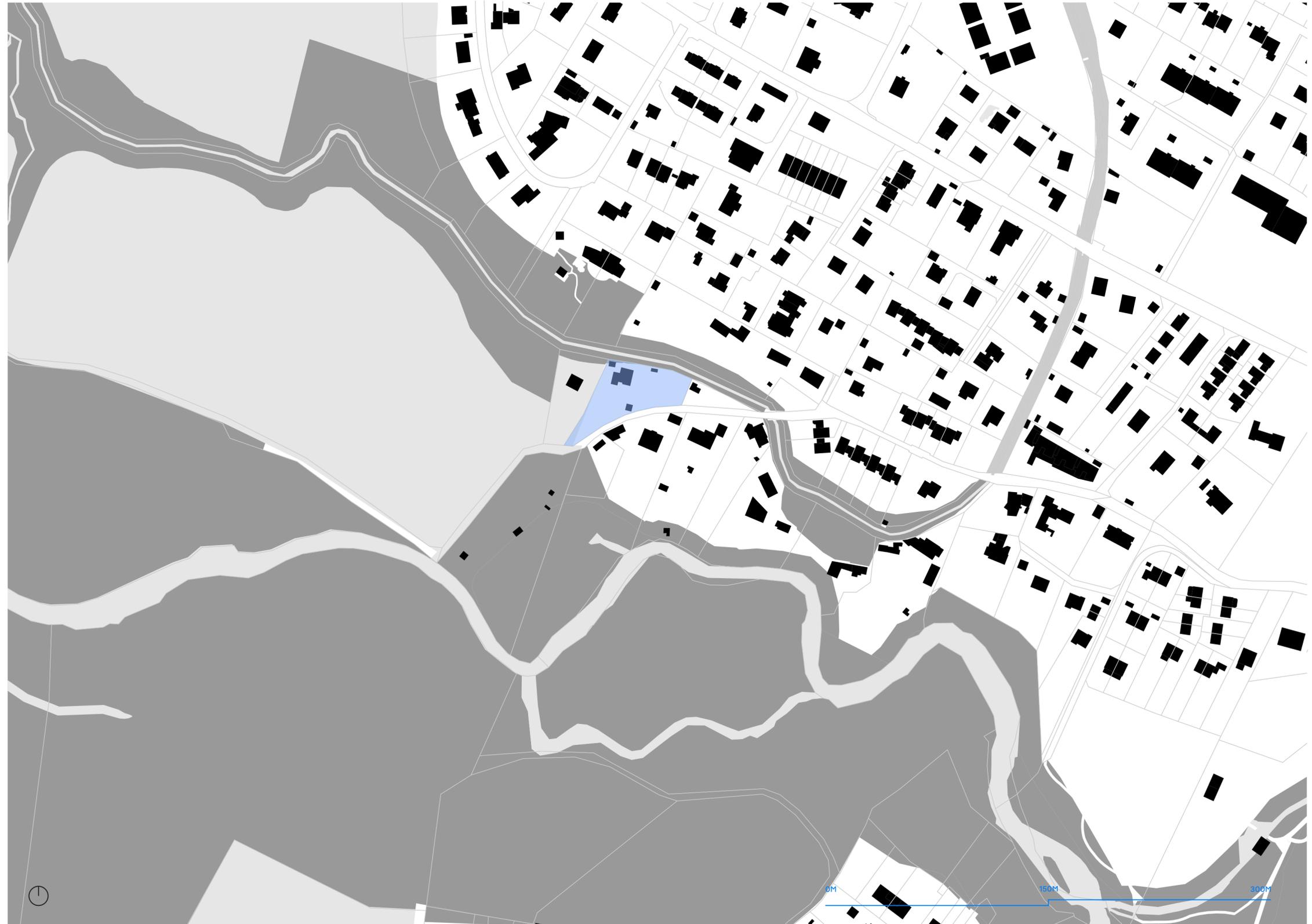
Surface de la parcelle :
2'179 m²

Surface de plancher :
317 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.15

Surface perméable :
1811 m² (83%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Maison Hansel et Gretel

Année de construction :
1945

Surface de la parcelle :
2'046 m²

Surface de plancher :
250 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.12

Surface perméable :
1594 m² (78%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Maison Hansel et Gretel

Année de construction :
1945

Surface de la parcelle :
2'046 m²

Surface de plancher :
250 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.12

Surface perméable :
1594 m² (78%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Maison mitoyenne

Année de construction :
1981

Surface de la parcelle :
648 m²

Surface de plancher :
168 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.26

Surface perméable :
467 m² (72%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Maison mitoyenne

Année de construction :
1981

Surface de la parcelle :
648 m²

Surface de plancher :
168 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.26

Surface perméable :
467 m² (72%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Maisons contemporaines en bande

Année de construction :
2015

Parcelle :
3'390m²

Surface de plancher :
1'941m²

Surface perméable :
1809 m² (53%)

Indice d'utilisation du sol :
0.57

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Maisons contemporaines en bande

Année de construction :
2015

Parcelle :
3'390m²

Surface de plancher :
1'941m²

Surface perméable :
1809 m² (53%)

Indice d'utilisation du sol :
0.57

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Petit immeuble collectif

Année de construction :
2019

Surface de la parcelle :
2'383 m²

Surface de plancher :
1090 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.46

Surface perméable :
987m² (41%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Vision et enjeux

Petit immeuble collectif

Année de construction :
2019

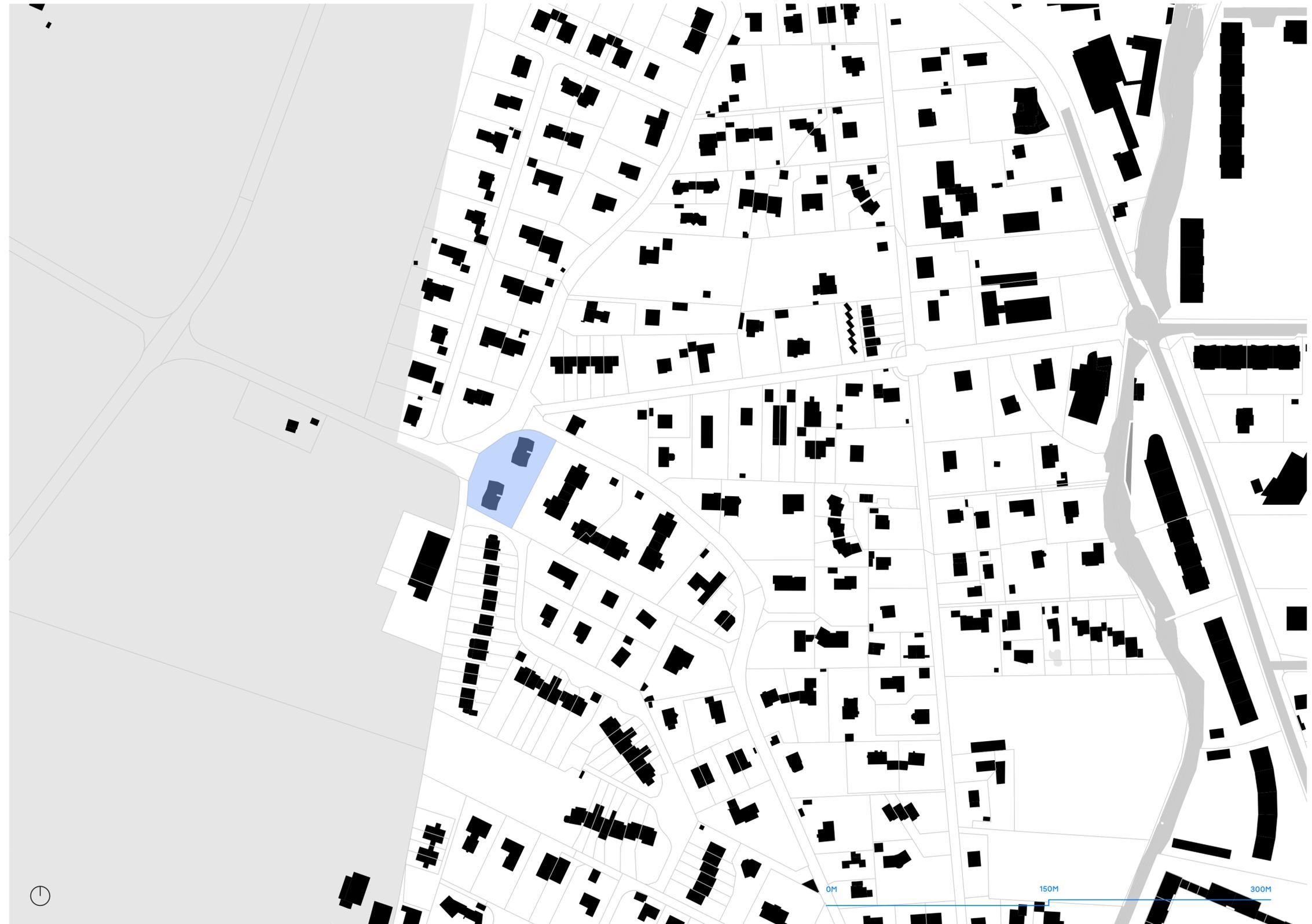
Surface de la parcelle :
2'383 m²

Surface de plancher :
1090 m²

Indice d'utilisation du sol :
0.46

Surface perméable :
987m² (41%)

U_75_Versoix
Diagnostic



Enjeux et vision

Multiples facettes de la zone 5

La zone 5 c'est :

Une limite floue entre ville et campagne

Issue du rêve rural de ses habitants

Être propriétaire terrien

Un enchevêtrement de jardins qui s'offre au regard du promeneur

Le charme de l'échelle domestique

Mais également :

L'expression de l'individualité

Ne pas être vu

S'extraire du contexte

Un parcellaire révélateur d'un statut économique

Une zone sans parcs ni places

En bref :

Une zone en perpétuelle mutation

Qui cristallisent différentes attentes

U_75_Versoix

Diagnostic



Enjeux et vision

Thématique : Espaces extérieurs (privé)

Sol et Eau

- Conserver la pleine terre existante
- Préférer des revêtements perméables
- Limiter la construction de parkings souterrain
- Préférer des constructions en hauteur afin de conserver plus de pleine terre

Arborisation et rapport à la rue

- Recenser le patrimoine végétal pour une meilleure reconnaissance et protection
- Garantir des couloirs de biodiversités pour le passage de la faune
- Garantir la vue du promeneur sur le paysage
- Proscrire les haies hermétiques
- Trouver le bon équilibre entre privacité et convivialité

Enjeux et vision

Thématique : Espace public et affectations

Rue

- Créer de nouvelles perméabilités piétonnes
- Aménager des lieux sécurisés sans voitures
- Proscrire les effets de cul-de-sac
- Garantir le calme des habitants
- Limiter l'emprise de la voiture
- Reconnecter la zone 5 au grand paysage

Affectations

- Jouir d'un espace de liberté
- Cultiver la terre
- Préférer la mise en commun des ressources à l'accumulation individuelle.
- Amener des équipements divers (sociaux, culturels, sportifs, scolaires,) pour créer du lien
- Diversifier les modes d'habitats
- Permettre aux familles locales et aux revenus modestes de s'installer

Ordre du jour

Introduction

- Historique du contexte légale
- Stratégie de densification
- Secteurs de densification
- Intégration de la concertation

Résumé de l'avancement

- Constitution du groupe de suivi
- Visite de la zone 5
- Diagnostic territorial
- Workshop sur les enjeux

Vision et enjeux

- Archétypes de maisons
- Multiples facettes de la zone 5
- Thématiques

Atelier en groupe

- Travail en groupe par thématique
- Restitution en plénum et discussion

Conclusion

Atelier en groupes

Déroulement du travail :

- Travail en groupe par thématiques, appropriation et débat sur les enjeux
- Restitution en plénum et discussions, synthèse du travail en groupe et consolidation de la vision basée sur le consensus.

Thématiques :

Espaces extérieurs (privé)

- Sol et Eau
- Arborisation et rapport à la rue

Espace public et affectations

- Rue
- Affectations

Conclusion

Vers un nouvel imaginaire de la zone villa :

- De la convivialité et des espaces d'échanges.
- Un équilibre entre individualité et partage.
- Une accessibilité de ces quartiers aux jeunes et aux revenus modestes.
- Une reconsidération du sol comme une ressource et non plus comme une charge.
- Une écoresponsabilité collective pour réduire peu à peu la dépendance à la voiture.
- La constitution d'un paysage commun.

Vers une nouvelle ruralité ?

ou

Vers une nouvelle urbanité rurale ?