

Versoix

Stratégie de densification de la zone 5

Séance de concertation publique - Restitution

Lundi 15 novembre à 18h à la salle de l'école Lachenal – Versoix

Ce document restitue les échanges qui ont eu lieu pendant la séance et présente les enjeux formulés en l'état par les participants dans chaque groupe thématique.

Le contenu est brut, il est uniquement reformulé pour être compréhensible de tous.

Il est soumis, corrigé et validé par le groupe de suivi

Participants

60 personnes présentes en plenum (voir liste de présence)

20-30 personnes pour les ateliers

Mairie de Versoix - Cheffe du service d'urbanisme et des transports - Isabel Garcia Merz

Mairie de Versoix - Conseiller administratif - Cédric Lambert

TRIBU architecture – Christophe Gnaegi

TRIBU architecture - Lya Blanc

TRIBU architecture – Mathieu Hofer

Présentation

Remarques et questions

- Il est reproché qu'il n'y ait pas que des habitants de la zone dans le groupe de suivi.
Le groupe de suivi à un rôle de représentation à l'échelle de la Commune et intègre donc des représentants d'associations qui garantissent une vision d'ensemble.
- Quelle est la densité de chaque zone ? La densité des zones 5 d'autres communes est-elle connue ?
- Il est rappelé que le Canton n'a pas fixé d'objectif de densité de cette zone.
- Dans les archétypes de villas présentés, il manque la villa des années 1970.
Le catalogue n'est pas exhaustif.
- On constate une rupture de typologie (c'est-à-dire qu'on ne perçoit plus une villa individuelle mais un petit immeuble) au-delà d'un Indice d'Utilisation du Sol de 0.3.
- Il est précisé que pour l'archétype de « maison contemporaine en bande » présenté, c'est une logique de plusieurs appartements superposés et non de maisons accolées.
- Il y a une crainte du promoteur qui développe sans recherche de qualité
- Certains participants souhaitent maintenir le statu quo de la zone 5 et ne comprennent pas l'intérêt d'élaborer une stratégie.

Affectations

> Bâti

- La dominante résidentielle est à privilégier
- L'habitat groupé à un intérêt dans le but de sauvegarder des espaces verts de qualité et de protéger l'arborisation
- Il serait intéressant d'avoir de l'habitat en lien avec un prolongement extérieur privatif. Qui soit en cohérence avec l'évolution des modes de vie des jeunes (avoir un espace de taille raisonnable qui ne nécessite pas trop d'entretien ou de temps par exemple)
- Il est préconisé de favoriser la mixité sociale « dans les deux sens » (sous-entendu de maintenir des personnes à haut revenus pour des questions de fiscalité)
- Le Collège du Léman relève des problèmes : défilé des véhicules 4x4 qui amènent les enfants, mise en place de sens de circulation, rachat de villa pour loger des étudiants ou des professeurs dans une logique de « Gated communities » (pas de recherche de lien de voisinage)
- Le cône de bruit aérien empêche désormais de mettre du logement dans certaines zones. Tenir compte de cet impact dans la densification, ainsi que de la zone d'influence de ce cône. Cas du secteur Mollard-Fayard qui risque de devenir une zone artisanale.

> Vide

- Proposer des espaces publics à destination des familles
- Préserver l'espace du stade de foot comme un vide, un parc (à ne pas construire)

Arborisation

- Tendre vers une densification sans péjorer l'arborisation
- Il est recommandé de faire un recensement du patrimoine végétal pour une meilleure reconnaissance de la substance existante
- Dans la mesure du possible il faudrait garantir des corridors biologiques pour permettre le transit de la faune et faciliter les passages (exemple donné d'un groupe de propriétaires qui l'a fait en fond de parcelle (localisation non précisée))
- Les haies ne sont pas à proscrire. Il existe des lois pour leur hauteur, type de taille...
Quand cela est possible ce serait bien d'aller vers plus de vivre ensemble.
(Loi sur les routes (L1 10) - Chapitre IV Utilisation et protection des voies publiques - Section 2 Protection des voies publiques – Art.76)
- La villa est l'expression de l'individualité, pour susciter des rencontres les habitants pourraient se regrouper en association par quartier pour encourager le vivre ensemble au niveau local et fixer des règles à cette échelle (versus règles à l'échelle de la zone 5).
Il existe déjà plusieurs associations dans la zone 5, notamment Assoc. Molard, Fayard, Assoc.Archeville.

Sol et eau

- Le ratio de pleine terre prévu de 40% est suffisant
- Les parkings doivent respecter ce ratio de pleine terre
- Il n'y a pas de consensus sur le fait de construire exclusivement une typologie de villa. Mais le groupe est en accord pour dire que la typologie n°6 (Collectif – 2019) ne correspond pas à ce qui est souhaité, avis mitigés pour la typologie n°5 (Contemporaine – 2015), et que les typologies 1 à 4 correspondent aux attentes.
- Il a été relevé que la logique historique d'urbanisation à l'échelle de Versoix était de densifier à l'est du canal (côté lac), car il y a plus de commerces et une meilleure desserte en transport public. Puis la granulométrie diminue en direction de la zone agricole, à l'ouest. Il est préconisé de renforcer cette tendance. A posteriori, le service d'urbanisme précise que la densification qui s'est opérée dans la zone 5 s'est faite de manière disparate de part et d'autre du canal.

Rue

- Le groupe se questionne sur la position de la villa par rapport à la rue : doit-elle être en front ? en retrait pour un « effet de parc » ?
- Dans la zone villa il n'y a pas d'arbres sur domaine public car la rue est souvent trop étroite et accumule les contraintes (canalisation souterraine, stationnement...)
- Devrait-il y avoir un règlement pour avoir une cohérence d'ensemble du traitement des rues sur la zone ?
- La loi sur les routes définit qu'il n'est pas possible de planter un arbre (à 4 m de l'alignement des voies et 1,2 m du bord d'une voie publique) en bordure de voie publique. Il faudrait remettre en question cet article pour pouvoir permettre de planter des arbres en limite.

(Loi sur les routes (L1 10) - Chapitre IV Utilisation et protection des voies publiques - Section 2 Protection des voies publiques – Art.70 + Art.74)

- Encourager la perméabilité piétonne dès que cela est possible en évitant les culs-de-sac pour la mobilité douce (exemple il faut marcher 500m pour aller boire un café chez son voisin)
- Discussion sur le gabarit toiture plat ou toiture en pente n'a pas abouti.

Vers quel imaginaire ?

- La question de la durabilité a peu été abordée. Comment est-il possible de faire une zone villa plus durable ? Il est difficile de la faire de manière contraignante mais est-il imaginable d'avoir un accompagnement de la commune ? par exemple de multiplier les Mobility pour limiter la voiture individuelle ? De construire un paysage commun ?
- Il est reproché d'influencer la discussion car une conclusion a déjà été formulée avec des verbes formulant des principes.
- C'est effectivement maladroit, l'objectif étant d'ouvrir le débat sur des thématiques non abordées, les verbes sont à proscrire.
- Le stationnement en zone villa (évolution vers l'électrique) devrait être un autre débat.
- Il est demandé une clarification à la Commune sur la « volonté fiscale »
- Quelle est la position de la Commune quant aux habitants qui ne souhaitent pas aller dans le sens d'une vision commune (risque de transformation en suburb américain) ? Quels sont les moyens d'agir face à ces mécanismes ?