

Zone villa

STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5

Séance d'information publique

Jeudi 14 mars 2024 | 19h |
Galerie du Boléro
Suivie d'une verrée



Ville de
Versoix

Bienvenue

Cédric Lambert

Conseiller Administratif

INTRODUCTION

LA ZONE 5, C'EST QUOI ?

POURQUOI ÉLABORER UNE STRATÉGIE ?

QU'EST-CE QUI VA CHANGER ?

UNE STRATÉGIE PLEINE DE POTENTIALITÉS !



CONTEXTE D'ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE

UNE PLURALITÉ D'OBLIGATION, D'ENJEUX ET DE BESOINS

CADRE RÈGLEMENTAIRE

- Conditionne la marge de manœuvre de Versoix
- Davantage de poids pour les autorités communales

ENJEUX DE LA TRANSITION

- Sociétaux
- Environnementaux
- Énergétiques
- Économiques

CONCERTATION ET COHÉRENCE

- Répondre à l'intérêt public et au besoin de préservation des qualités de la zone 5
- Respecter les enjeux privés



ACTEURS DE LA STRATÉGIE

RESSOURCES

- TRIBU Architecture SA
 - Bureau d'architectes-urbanistes
- Service de l'urbanisme et des transports de la Ville de Versoix



EXPERTISE TECHNIQUE

- Par plusieurs services du Canton
 - Sous l'égide de l'Office de l'urbanisme



POST TENEBRAS LUX



FORMES DE LA CONCERTATION

LARGE PROCESSUS AVEC LES HABITANT-E-S



GROUPE DE SUIVI



SÉANCE DE CONCERTATION AVEC UN ATELIER



QUESTIONNAIRE AUX HABITANT-E-S DE LA ZONE 5



SYNTHÈSE DES ÉCHANGES



La zone 5, c'est quoi ?



Concertation et perception



LA ZONE VILLA, C'EST ...

AU REGARD DES HABITANT-E-S

- Une qualité de vie, entre ville et campagne
- Une abondante végétation, de la biodiversité
- Être propriétaire, une expression de l'individualité
- Une architecture domestique, une succession de jardins



RISQUES MIS EN EXERGUE PAR LA CONCERTATION

LA SPONTANÉITÉ N'A PAS QUE DU BON !

PERTE DE VÉGÉTATION,
D'ARBRES ET DE
PLEINE TERRE

RÉDUCTION
DES OUVERTURES
PAYSAGÈRES

DIMINUTION DE LA
QUALITÉ DES MILIEUX
ET CORRIDORS À
BIODIVERSITÉ

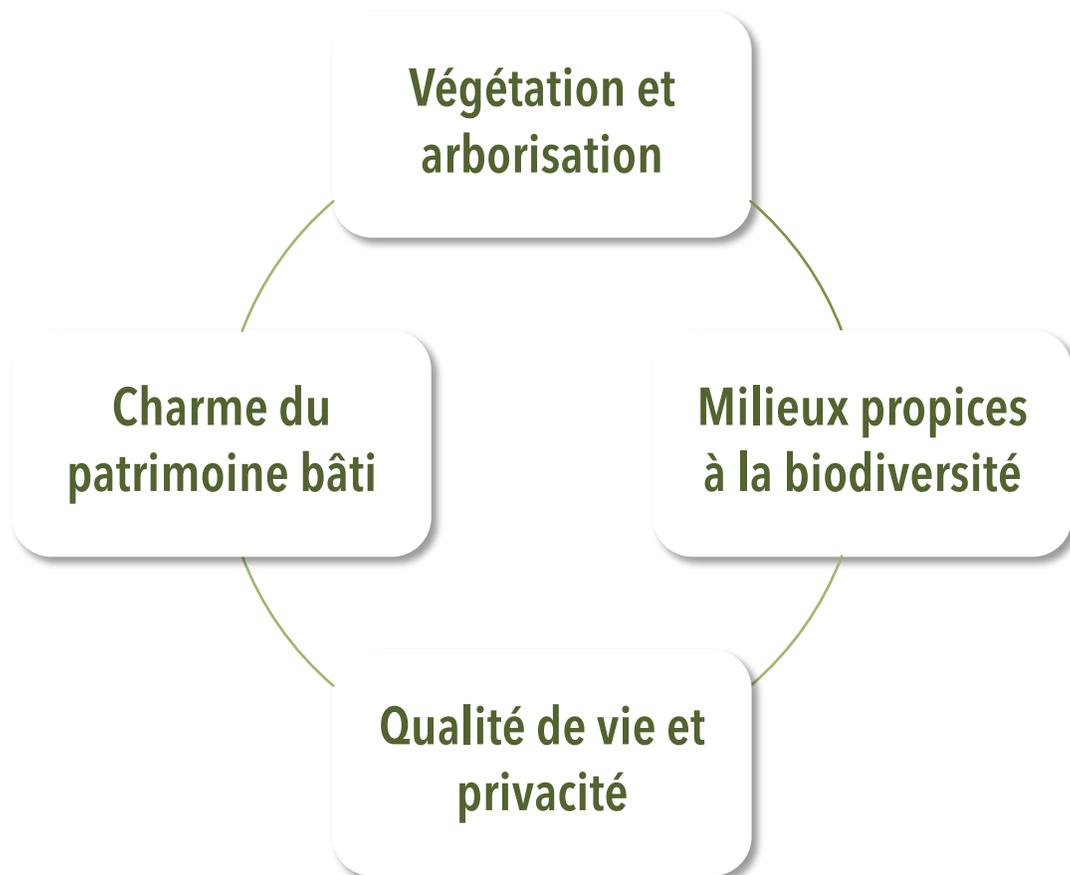
ATTEINTES EN TERMES
DE PATRIMOINE
ET DE COHÉRENCE
ARCHITECTURALE

IMPERMÉABILISATION
DES SOLS

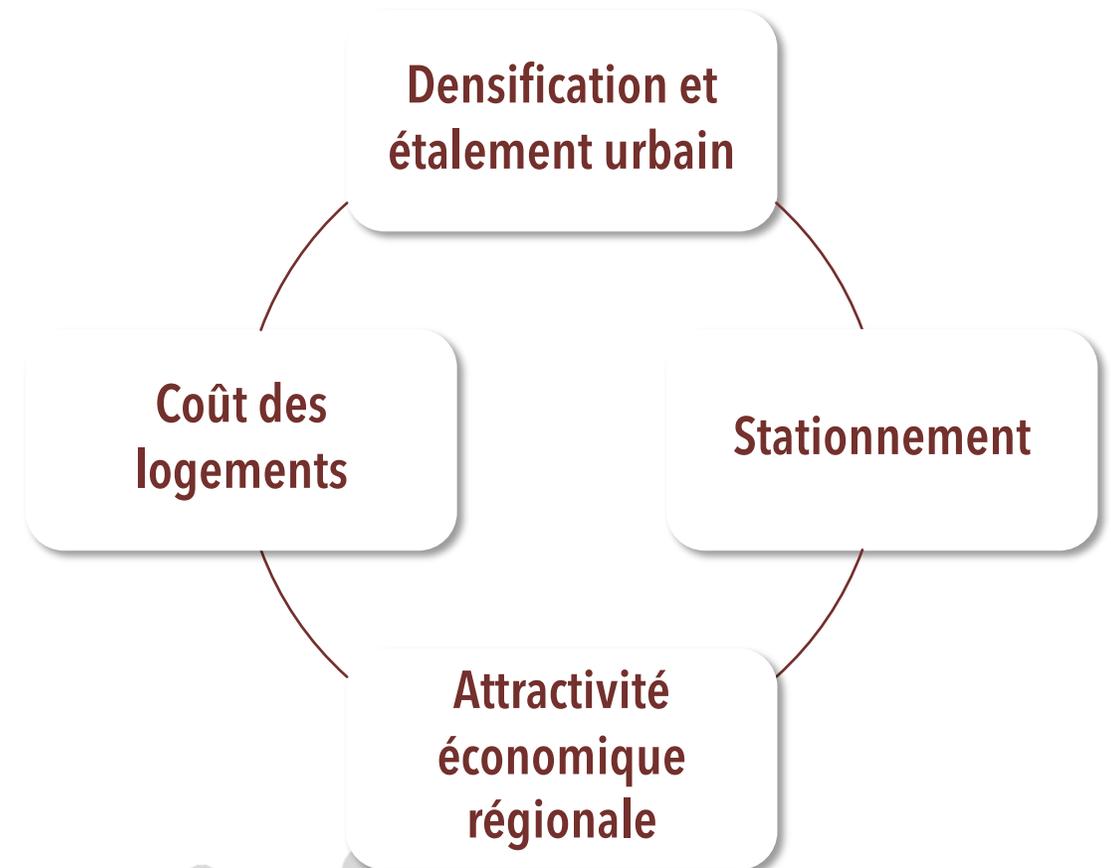


DES ATOUTS PRÉCIEUX ET DES PRÉOCCUPATIONS

QUALITÉS À PRÉSERVER



PRÉOCCUPATIONS MAJEURES



SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION

ENJEUX PRIORITAIRES



DENSIFICATION

- Cadrer l'évolution de l'habitat, permettre sa diversification et garantir la privacité



CARACTÈRE ARCHITECTURAL

- Renforcer les identités localisées et éviter les fronts bâtis continus



VÉGÉTATION

- Préserver les haies, les arbres et les corridors à biodiversité



COLLECTIVITE

- Gérer la problématique du stationnement et rendre l'espace public plus convivial



EFFETS DU LAISSER-FAIRE

1932



© SITG



EFFETS DU LAISSER-FAIRE

1972



EFFETS DU LAISSER-FAIRE

2021



LAISSER-FAIRE VS ENJEUX CROISÉS

EN 100 ANS

1932



2021



Et si on laisse faire ?



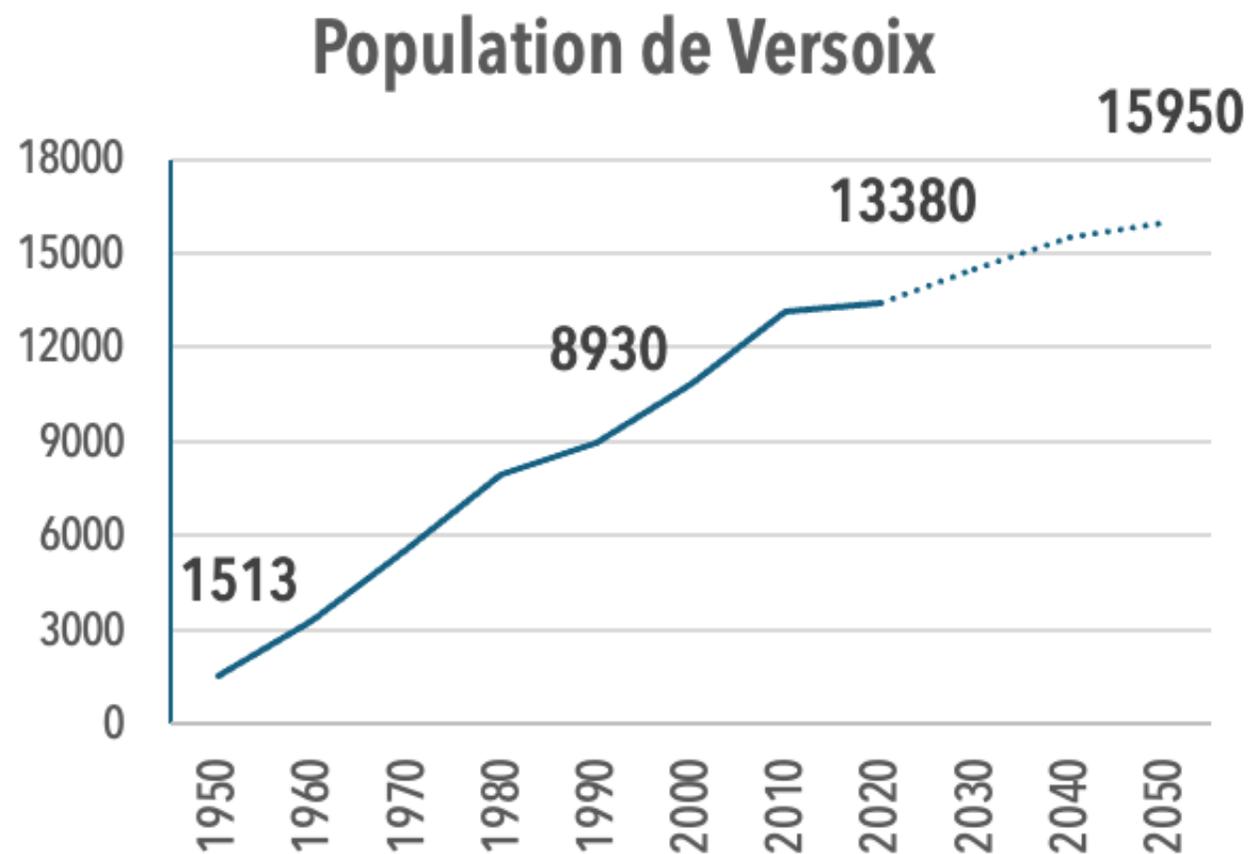
Evolution historique



FORTE CROISSANCE DURANT LE XXE

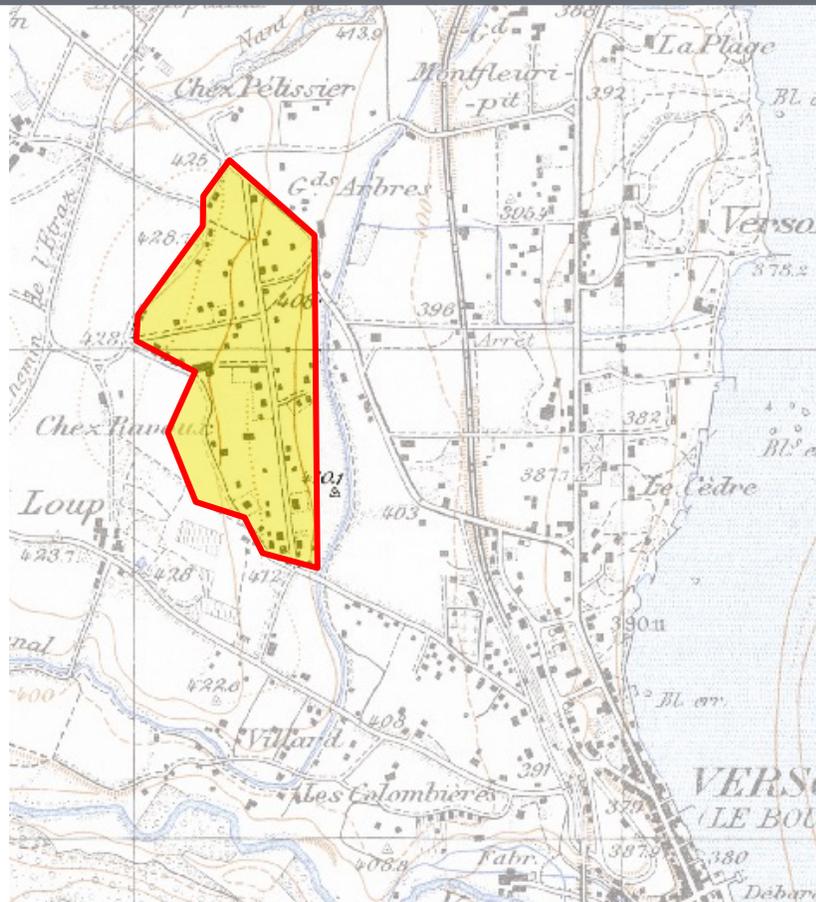
URBANISATION SPONTANÉE

- Multiplication des zones pavillonnaires
- Au détriment des zones agricoles

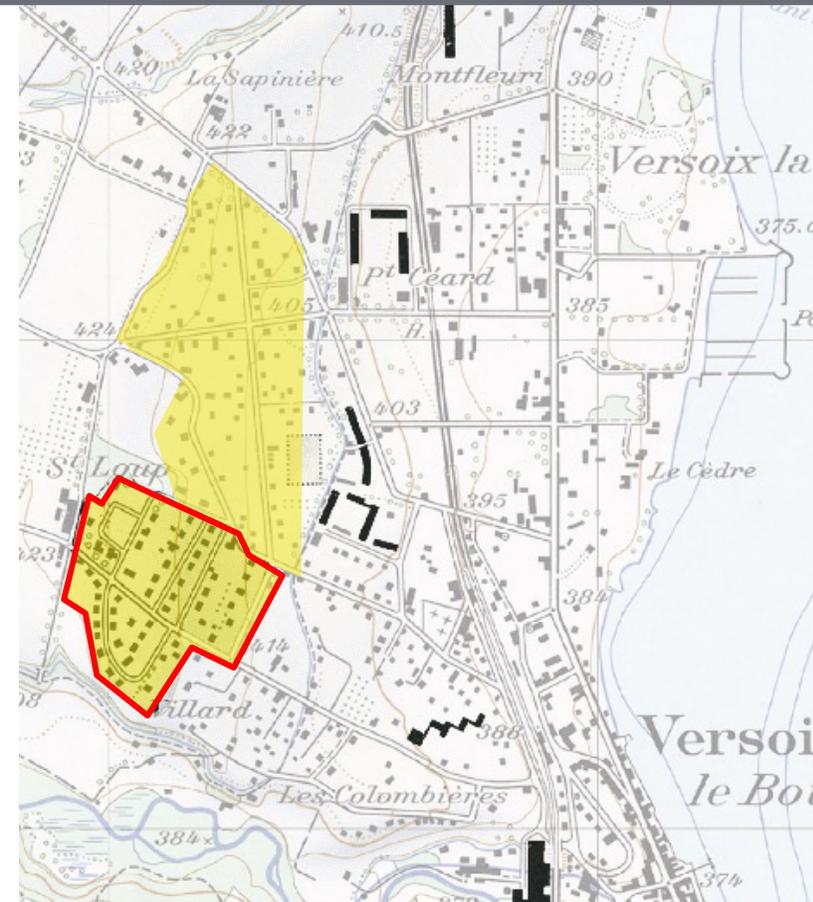


1935 – 2000 : MOUVEMENT D'ÉTALEMENT URBAIN

1935 Louis-Yung

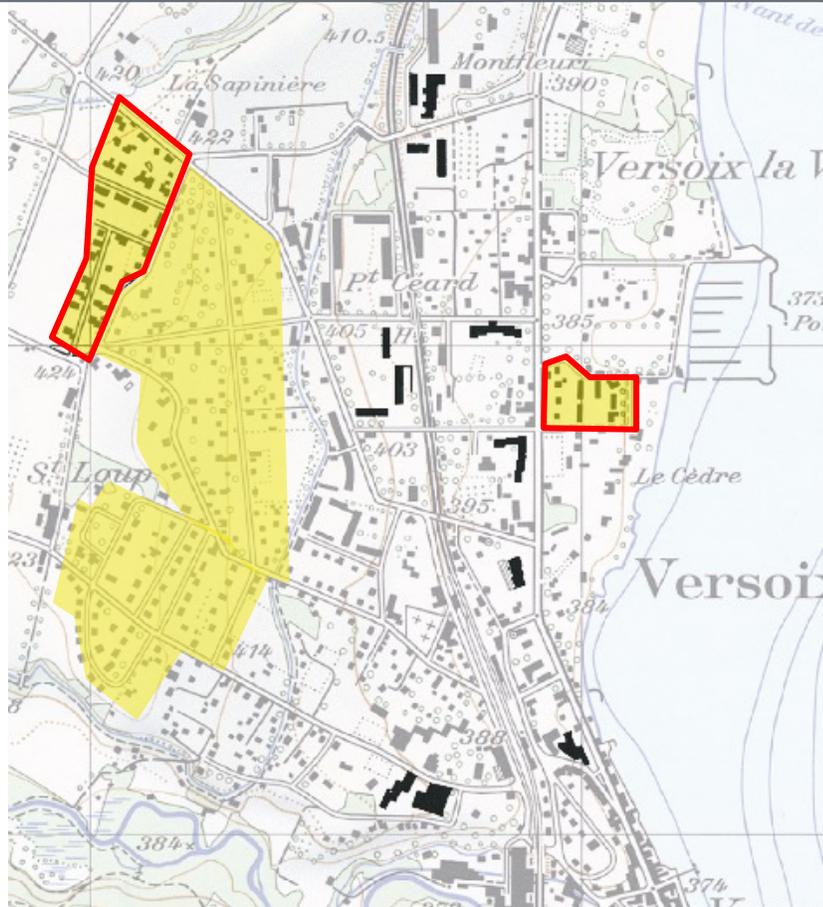


1967 Lombardes

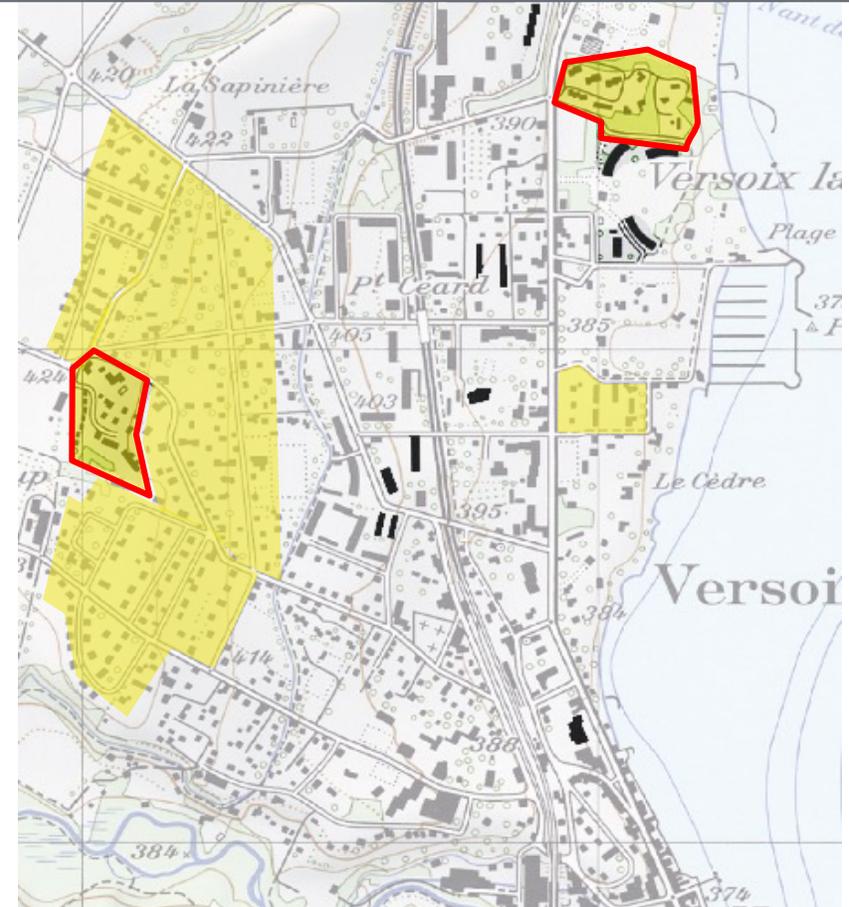


1935 – 2000 : MOUVEMENT D'ÉTALEMENT URBAIN

1980 Ravoux – Vieux Port

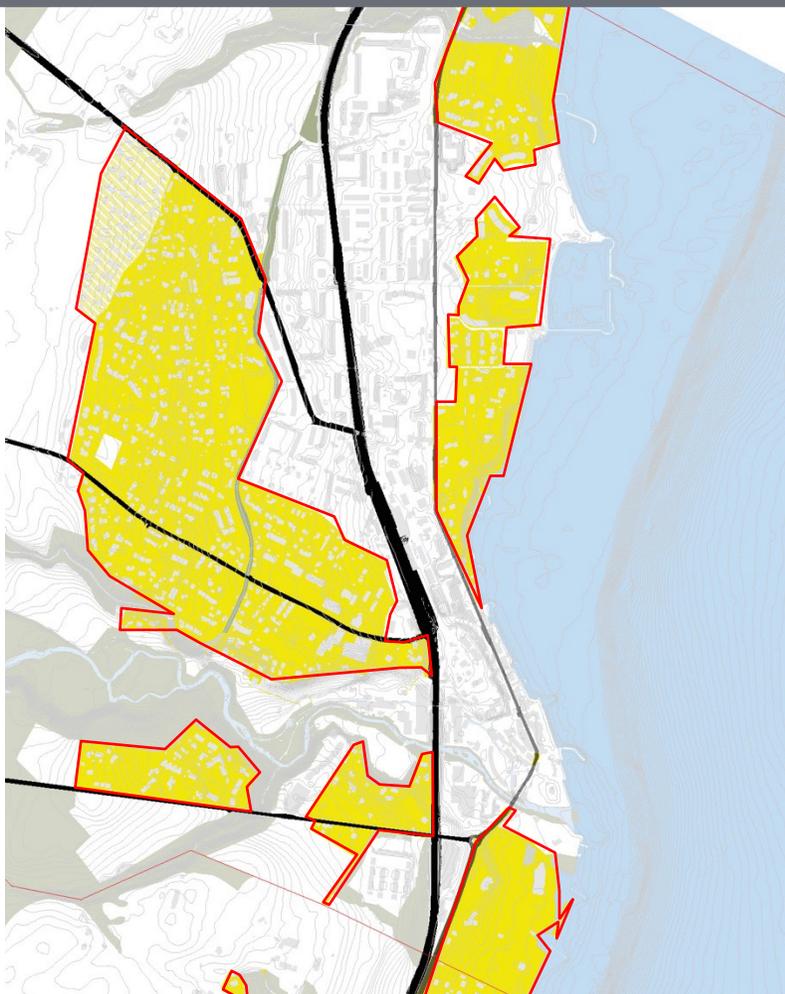


1993 Grande Ouche – La Plage



SITUATION ACTUELLE

2023



LA ZONE VILLA TELLE QUE DÉFINIE DANS LE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

- 60% de la zone à bâtir
- 20 % de la population

En Suisse, 52% des maisons individuelles sont habitées par une ou deux personnes



Les règles imposées



NIVEAU FÉDÉRAL : LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

RÉVISION EN 2014 POUR STOPPER LE MITAGE DU TERRITOIRE

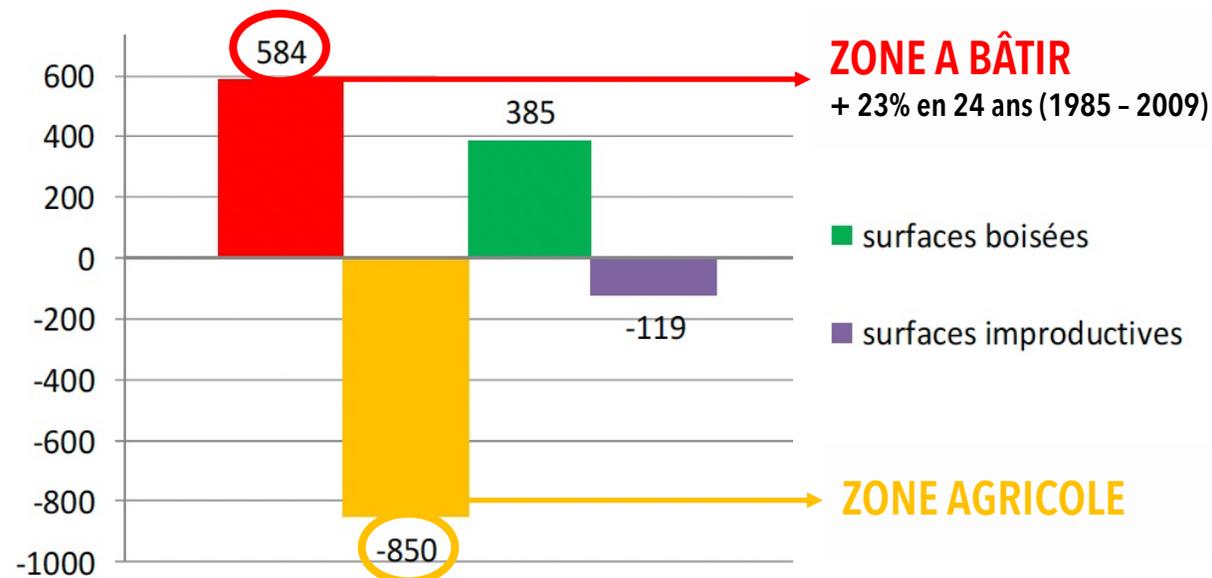
DÉVELOPPEMENT VERS L'INTÉRIEUR

- Stopper le mitage du territoire
- Protéger les terres cultivables

RENFORCEMENT DE LA PLANIFICATION CANTONALE

- Coordination régionale
- Stratégie de développement du territoire cantonal
- Densification des sites stratégiques centraux (proches des TP)

DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT DE QUALITÉ



AU NIVEAU CANTONAL

PLAN DIRECTEUR CANTONAL 2030: 2 FICHES DÉDIÉES À LA ZONE 5

FICHE A03

ÉTENDRE LA DENSIFICATION DE LA ZONE 5 PAR MODIFICATION DE ZONE

Obligations légales

- Orientation stratégique à relayer dans la révision des Plans directeurs communaux
- Intégration d'une stratégie de densification de la zone 5 au Plan Directeur Communal

FICHE A04

FAVORISER UNE UTILISATION DIVERSIFIÉE DE LA ZONE 5

Objectifs

- Favoriser le développement d'un habitat groupé, pour une meilleure utilisation du sol
- Protection des secteurs à haute valeur patrimoniale ou paysagère



2013 : ASSOUPLISSEMENT DES RÈGLES PAR LE CANTON

POSSIBILITÉS DE DÉROGATION

- Bonus d'utilisation du sol possible
 - IUS : Total surface des planchers / Surface de terrain

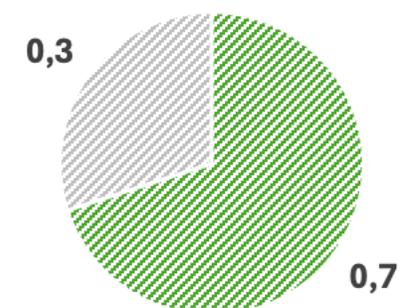
- Attribuée en fonction de la performance énergétique
 - Seul et unique critère pris en compte !
 - Haute performance : 0,44
 - Très haute performance: 0,48

 Sol non construit

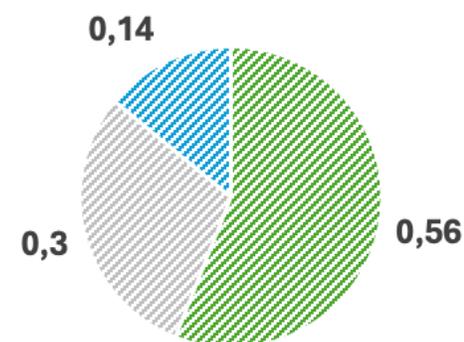
 Densité sans dérogation

 Bonus de densité avec dérogation

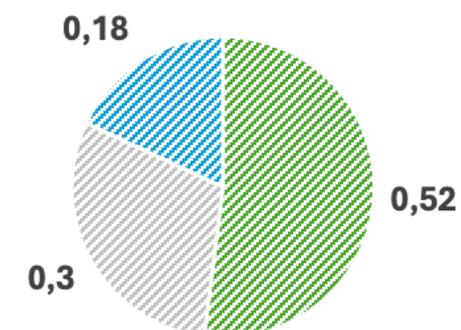
Projets standards THPE



Projets HPE



Projets THPE

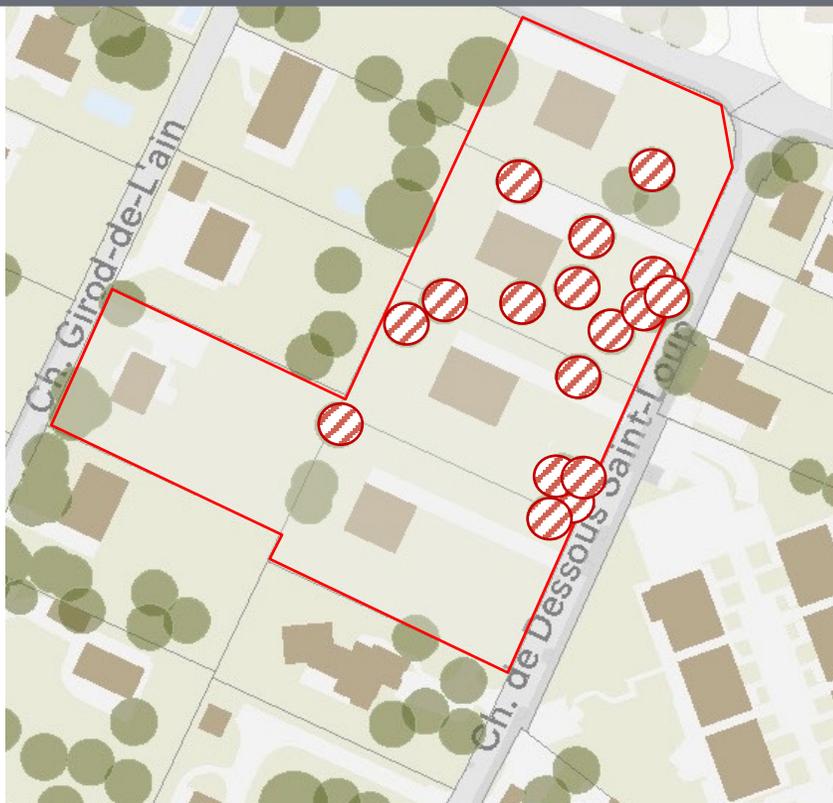


2013– 2019 : DENSIFICATION TOUS AZIMUTS

DES DÉROGATIONS LARGEMENT ACCORDÉES PAR LE CANTON

-  ARBRE ABATTU
-  NOUVELLES CONSTRUCTIONS
-  BÂTI TRANSFORMÉ

1999



2021



1999

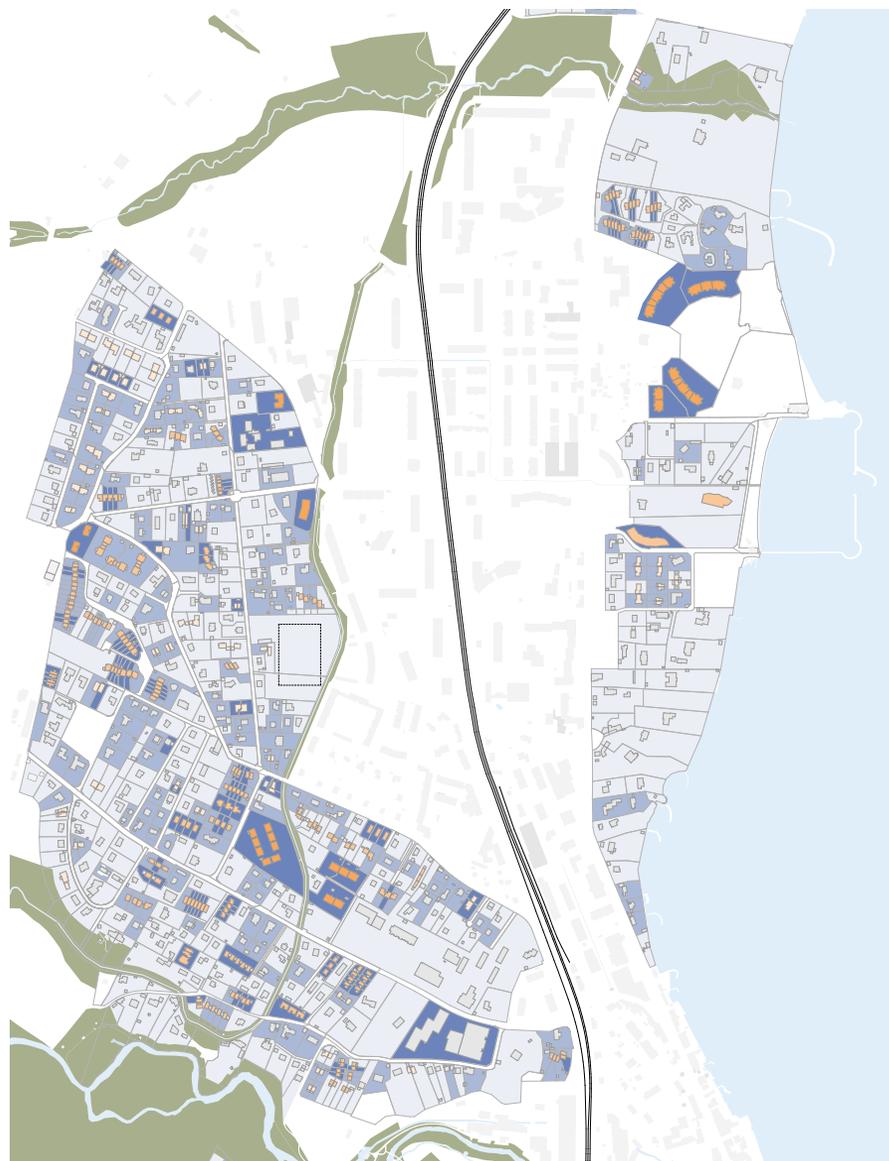
6 parcelles - 25 arbres



2021

25 parcelles - 8 arbres

À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE



PROCESSUS DE DENSIFICATION ACCRUE ET DISPERSÉE EN COURS



DES CONSÉQUENCES IRRÉVERSIBLES

PATRIMOINE VÉGÉTAL ET ARBORÉ

- Abattage de haies et d'arbres
- Perte de qualité paysagère
- Diminution de la pleine terre
- Imperméabilisation des sols

TRANSITION ESPACE PRIVÉ / DOMAINE PUBLIC

- Apparition de fronts bâtis minéraux
- Morcellement et diminution de la taille des parcelles
- Augmentation de la pression humaine sur le territoire



2017 : TENTATIVE DE RECTIFICATION

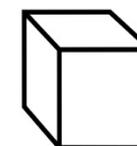
RÉACTIONS FACE À LA DENSIFICATION SPONTANÉE

Dès 2013 : Densification accrue en raison
des nombreuses dérogations accordées

2015 : Interpellation de l'Association des Communes Genevoises
sur les conséquences négatives de la densification spontanée

2017 : Publication d'un guide

EFFETS INSUFFISANTS



LES NOUVEAUX QUARTIERS-JARDINS DU XXI^E SIÈCLE

GUIDE POUR UNE DENSIFICATION DE QUALITÉ
DE LA ZONE 5 SANS MODIFICATION DE ZONE
À GENÈVE

Jun 2017



CHANGEMENT DES RÈGLES DU JEU À GENÈVE

MORATOIRE CANTONAL EN 2019

- Arrêt des projets de densification
si IUS > 0.3
- Fin de l'octroi de dérogations

CHANGEMENT LÉGAL EN 2020

- Levée du moratoire
- Modification de la Loi sur les
Constructions et Installations
art. 59 alinéa 4
- Renforcement du préavis communal
- « Marche à suivre »
guide édité par le Canton

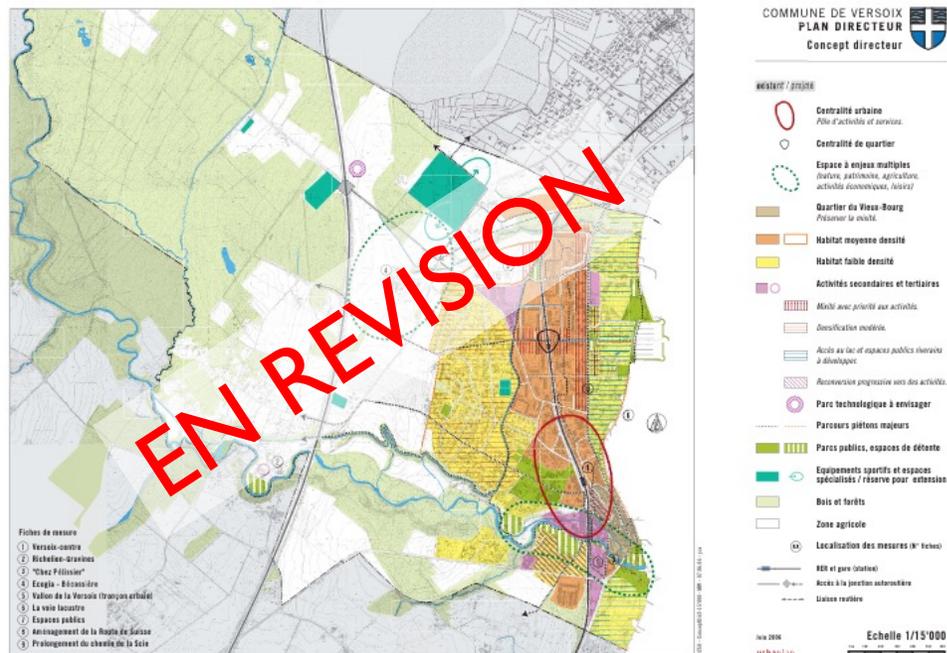
**Dérogation possible
pour densification accrue,
sous conditions :**

- En secteur de
densification accrue
- Préservation
de la pleine terre
- Intégration harmonieuse



LA LIGNE DE CONDUITE COMMUNALE

LE PLAN DIRECTEUR COMMUNAL



LE PLAN CLIMAT COMMUNAL



RÉSUMONS LES RÈGLES EN VIGUEUR ET À VENIR

EN ATTENDANT LA RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

PRÉAVIS COMMUNAL À NOUVEAU CONSULTATIF

- La Commune n'a plus d'influence sur l'accord des dérogations à la densification

DÈS QUE LE PLAN DIRECTEUR COMMUNAL SERA VALIDÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT

LA STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5 SERA APPLICABLE

- Prépondérance de l'avis de la Commune dans l'accord de la dérogation

PLUSIEURS ÉTAPES DE VALIDATION

- Conseil Administratif
- Conseil Municipal
- Conseil d'État



Pourquoi élaborer une stratégie ?



Enjeux



RÉPONDRE À UNE OBLIGATION LÉGALE ...

... MAIS PAS SEULEMENT !

- Reprendre la main
- Appliquer des critères de qualité
- Répondre aux enjeux



DÉCARBONATION DES MODES DE VIE

ADAPTATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

QUALITÉ DU CADRE DE VIE

RENFORCEMENT DE LA BIODIVERSITÉ



OPPORTUNITÉ POUR LA COMMUNE ET LES PROPRIÉTAIRES

LA STRATÉGIE COMME MOYEN D'AGIR

- La Commune a enfin son mot à dire
- Les **propriétaires** restent à l'initiative de la densification



AVANT LA SDZ5

Décision pour la dérogation accordée unilatéralement par le Canton

AVEC LA SDZ5

Préavis communal nécessaire pour tout projet avec un IUS > 0,3

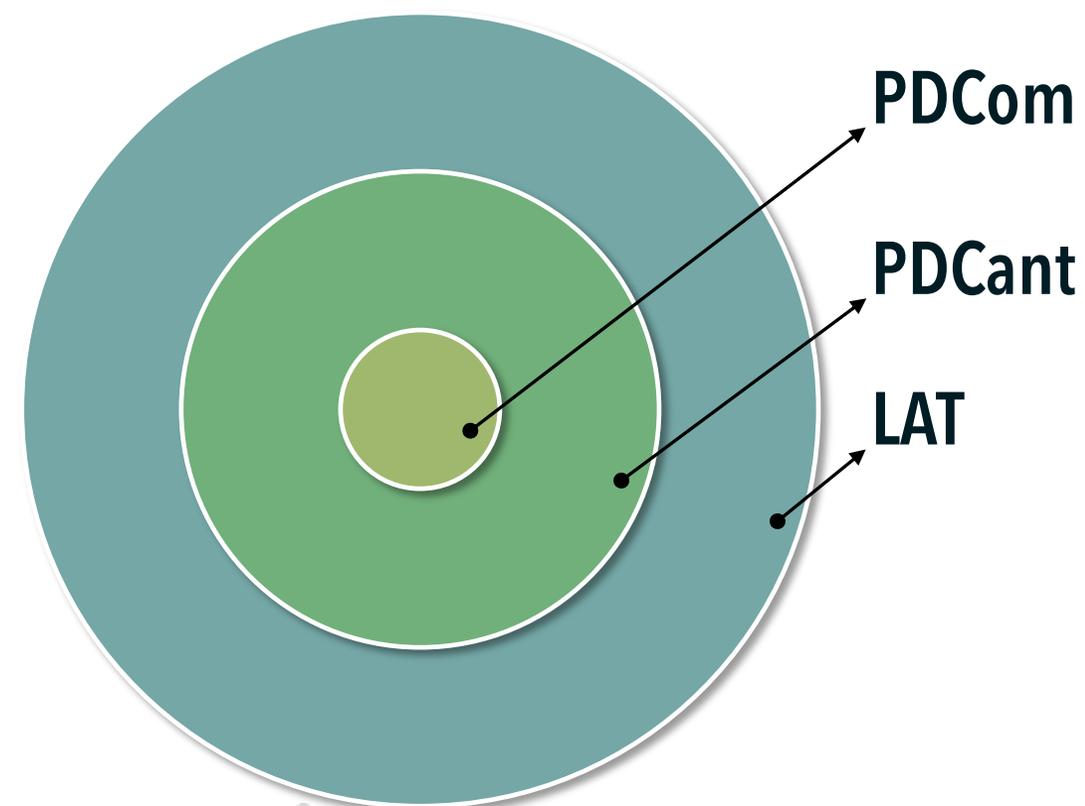


ÉLABORATION PAS SIMPLE POUR AUTANT !

PROCESSUS COMPLEXE INTÉGRANT LES PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

- La révision du Plan Directeur Communal
- Les exigences du Plan Directeur Cantonal 2030
- Les orientations de la Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire

PRINCIPE DES POUPÉES RUSSES

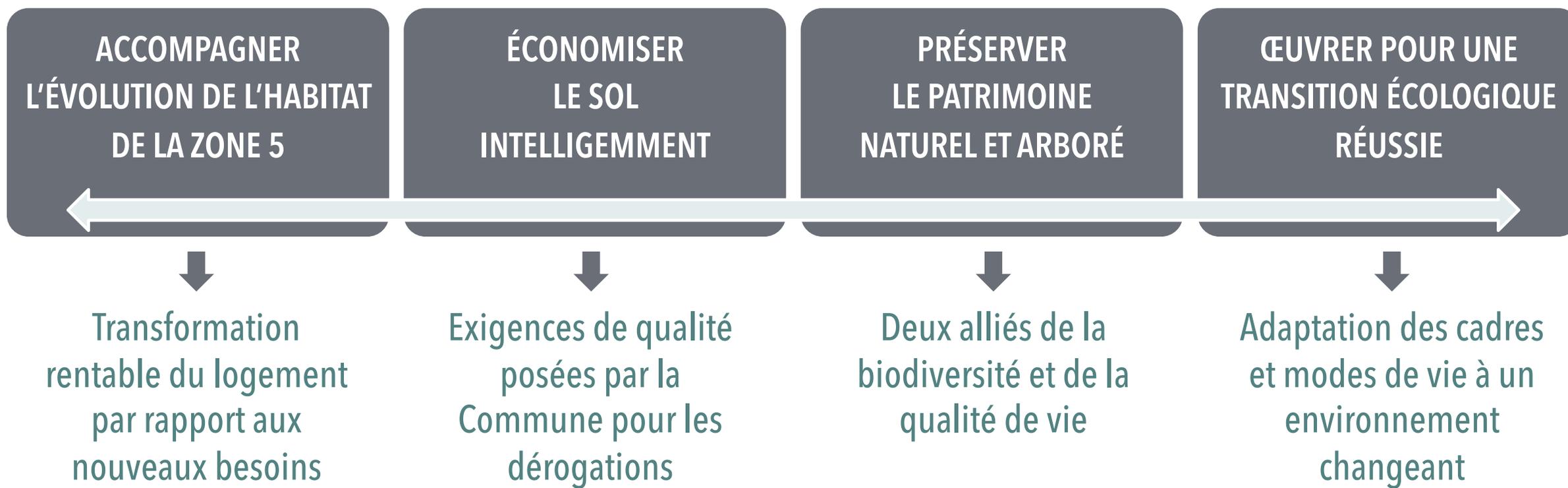


Objectifs



OBJECTIFS PRINCIPAUX DE LA STRATÉGIE

CADRER LE MOUVEMENT DE DENSIFICATION SPONTANÉE DE FAÇON À :



1. ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE L'HABITAT EN ZONE 5

METTRE EN LUMIÈRE LES DIFFÉRENTES OPPORTUNITÉS POSSIBLES

PERMETTRE LA VALORISATION DU SOL ET DU TERRAIN

- En adaptant le bâti aux besoins actuels et futurs
- En encourageant une rénovation du bâti améliorant les performances énergétiques
- En considérant une vision globale de la zone résidentielle
- En préservant le cadre paysager du quartier

La densification d'une parcelle sera une possibilité soumise à condition, mais pas une obligation !



2. ÉCONOMISER LE SOL

ET SI ... EXEMPLE DE MORGES



Si toute la population vivait
comme dans le **centre historique**



Si toute la population vivait
comme en **zone villa**



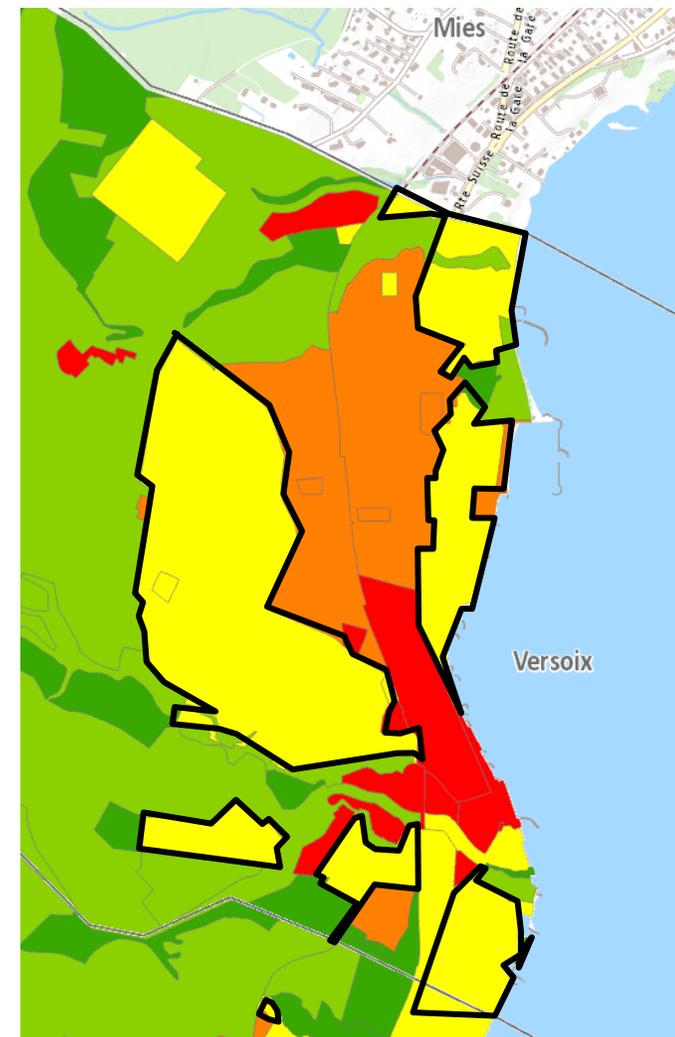
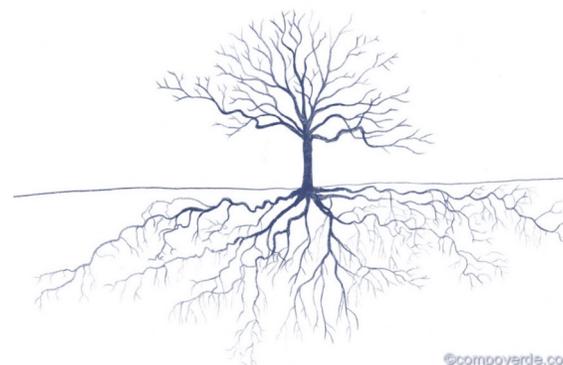
3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL

DES TRÉSORS SOUS NOS PIEDS

RÉSERVE DE PLEINE-TERRE ET
D'ESPACES PERMÉABLES EN ZONE VILLA

UN RICHE PATRIMOINE ARBORÉ ET DES
HAIES VIVES À PRÉSERVER

 PLEINE-TERRE
 ZONE 5



CAR SI ON LAISSE ALLER ...

⊘ ARBRE ABATTU

▣ NOUVELLES CONSTRUCTIONS

⊞ BÂTI TRANSFORMÉ

ACTUELLEMENT



A MOYEN TERME



4 parcelles

25 arbres



11 parcelles

8 arbres

IMPACTS NÉGATIFS DE LA DENSIFICATION SPONTANÉE

FRAGMENTATION DU PARCELLAIRE

- Réduction forte de la taille
De 4 à 11 parcelles dans ex.
- Augmentation et minéralisation des routes d'accès
Pour petits lotissements

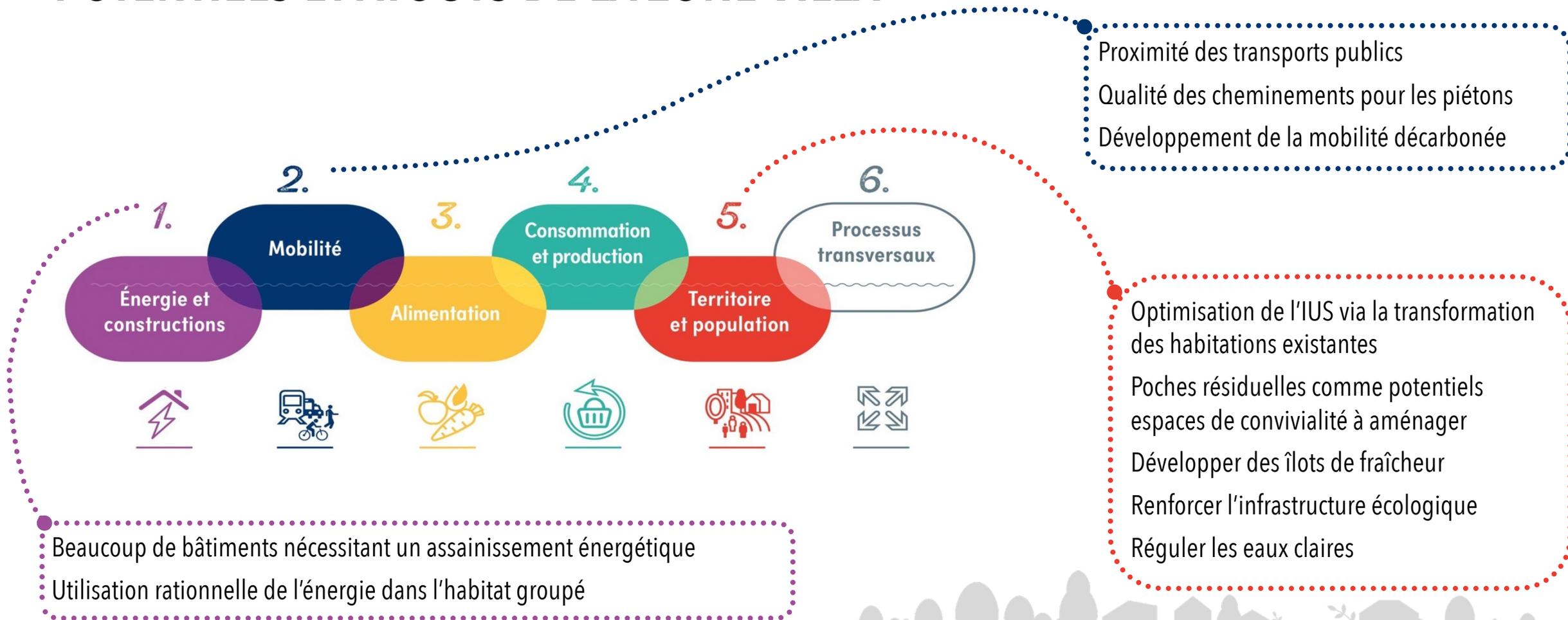
ACCENTUATION DES PERTES

- de cohérence architecturale
- de patrimoine arboré
De 25 à 8 arbres dans ex.
- de biodiversité
- du pouvoir d'infiltration des sols



4. ŒUVRER POUR UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE RÉUSSIE

POTENTIELS ET ATOUTS DE LA ZONE VILLA

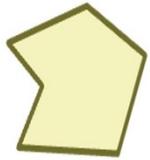


Qu'est-ce qui va changer ?



STRATÉGIE DIFFÉRENCIÉE SUR TROIS TYPES DE SECTEURS

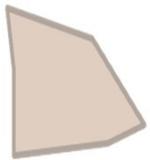
POSSIBILITÉS DE DÉROGATION UNIQUEMENT SUR UNE ZONE



Périmètres à densification accrue

- Zones les plus faiblement peuplées. Densité actuelle < 0,3

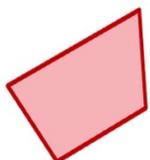
55ha



Périmètres à densification faible

- Pas le droit à une dérogation. Autres législations cadres spécifiques : Protection des rives du lac, des rives de la Versoix, bruit aérien

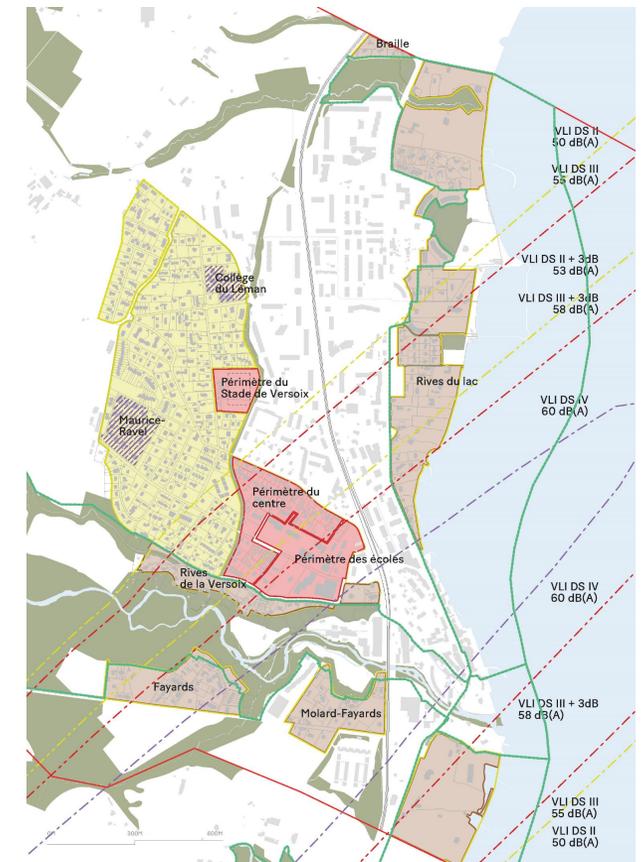
50ha



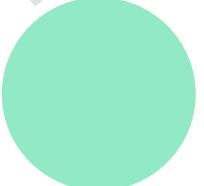
Périmètres avec modification de zone prévue

- Secteurs dévolus à de la forte densification dans le Plan Directeur Cantonal (fiche A03). Seront traités dans le volet urbanisation du Plan Directeur Communal

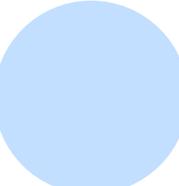
17ha



4 AMBITIONS MAJEURES



SAUVEGARDER DES ESPACES VERTS DE QUALITÉ ET PROTÉGER LES ARBRES



RENFORCER LES CONTINUITÉS PAYSAGÈRE, ÉCOLOGIQUE ET DE MOBILITÉ DOUCE



CRÉER DES LIEUX DE CONVIVIALITÉ ET DE PARTAGE POUR ANIMER LA VIE DU QUARTIER



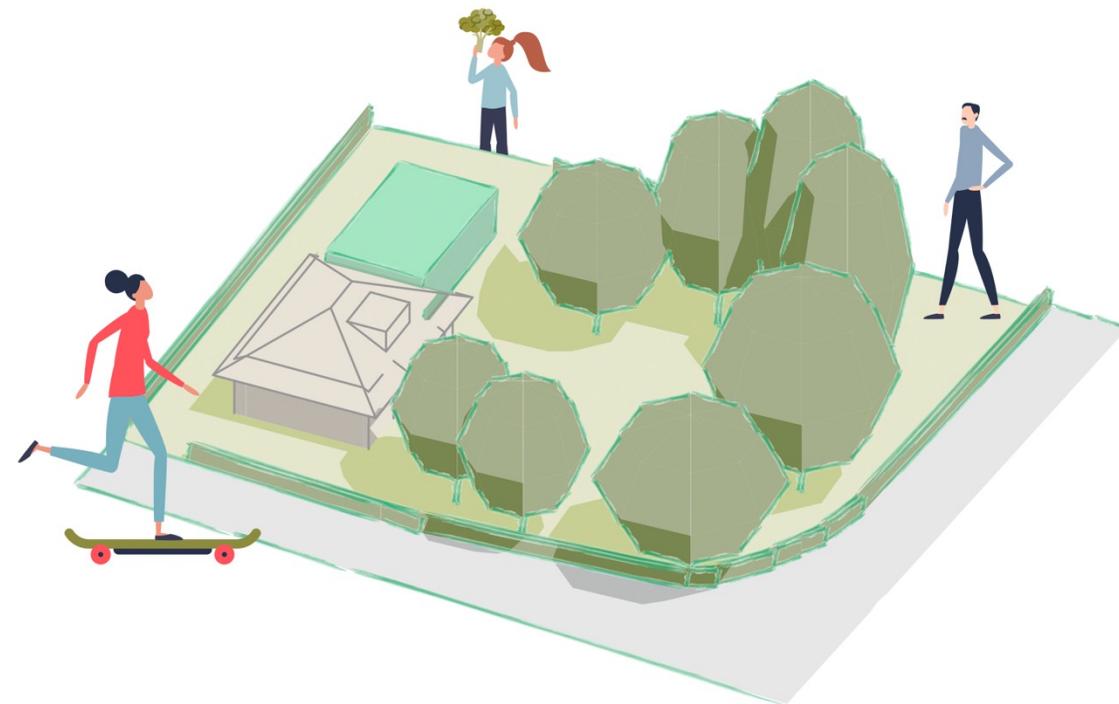
ENCOURAGER DES TYPOLOGIES D'HABITAT « THPE » ACCOMPAGNANT LES PARCOURS DE VIE



UN PATRIMOINE VÉGÉTAL PRÉSERVÉ

SAUVEGARDER ET ENCOURAGER DES ESPACES VERTS DE QUALITÉ

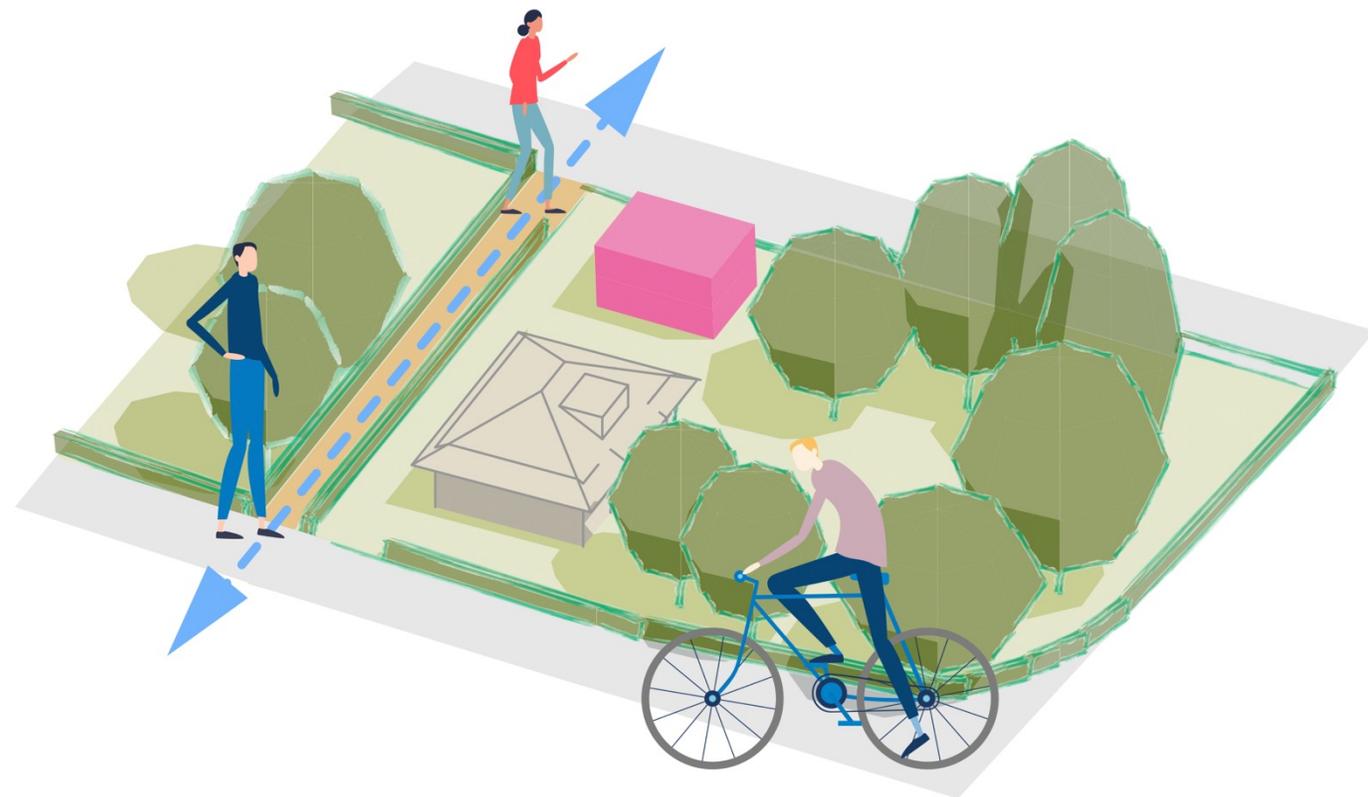
- Protection du patrimoine végétal
- Préservation de la pleine terre



DES CONTINUITÉS RENFORCÉES

RENFORCER LES CONTINUITÉS

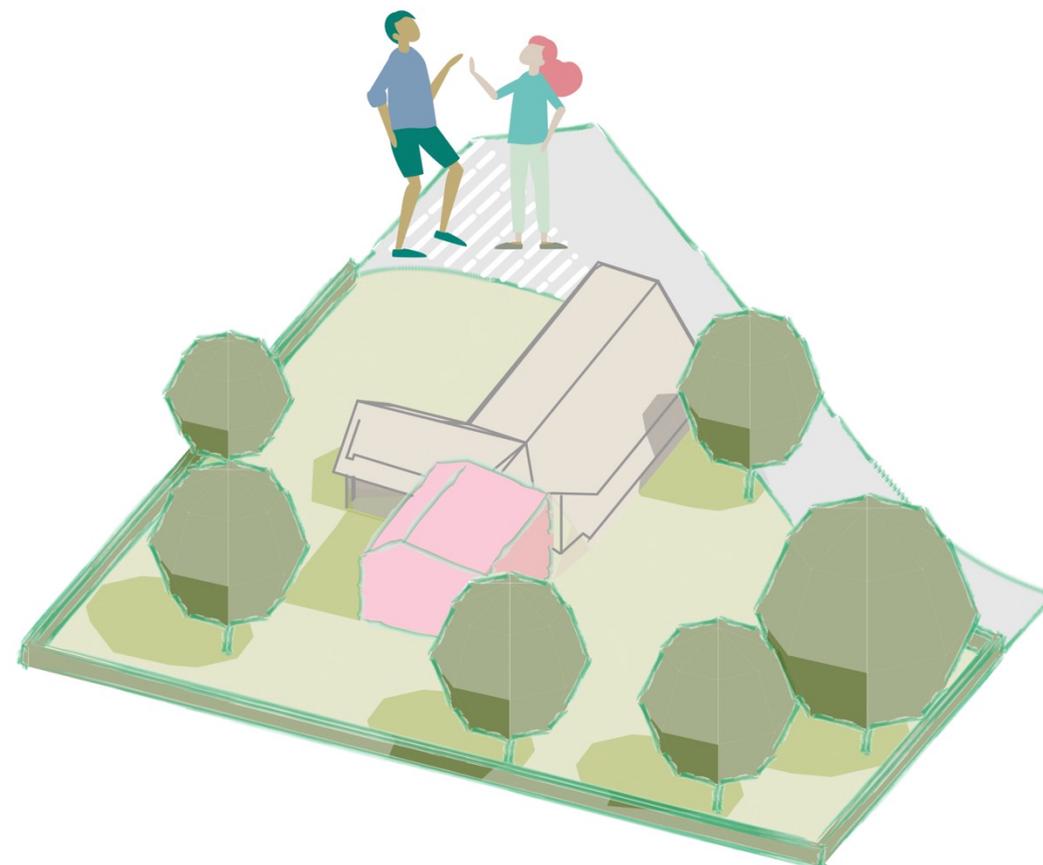
- Paysagère
- Écologique
- Piétonne



DES ESPACES DE RENCONTRE

CRÉER DES LIEUX DE RENCONTRE ET DE PARTAGE

- Lieux supports de la convivialité et des relations entre voisins



UNE POPULATION DIVERSIFIÉE

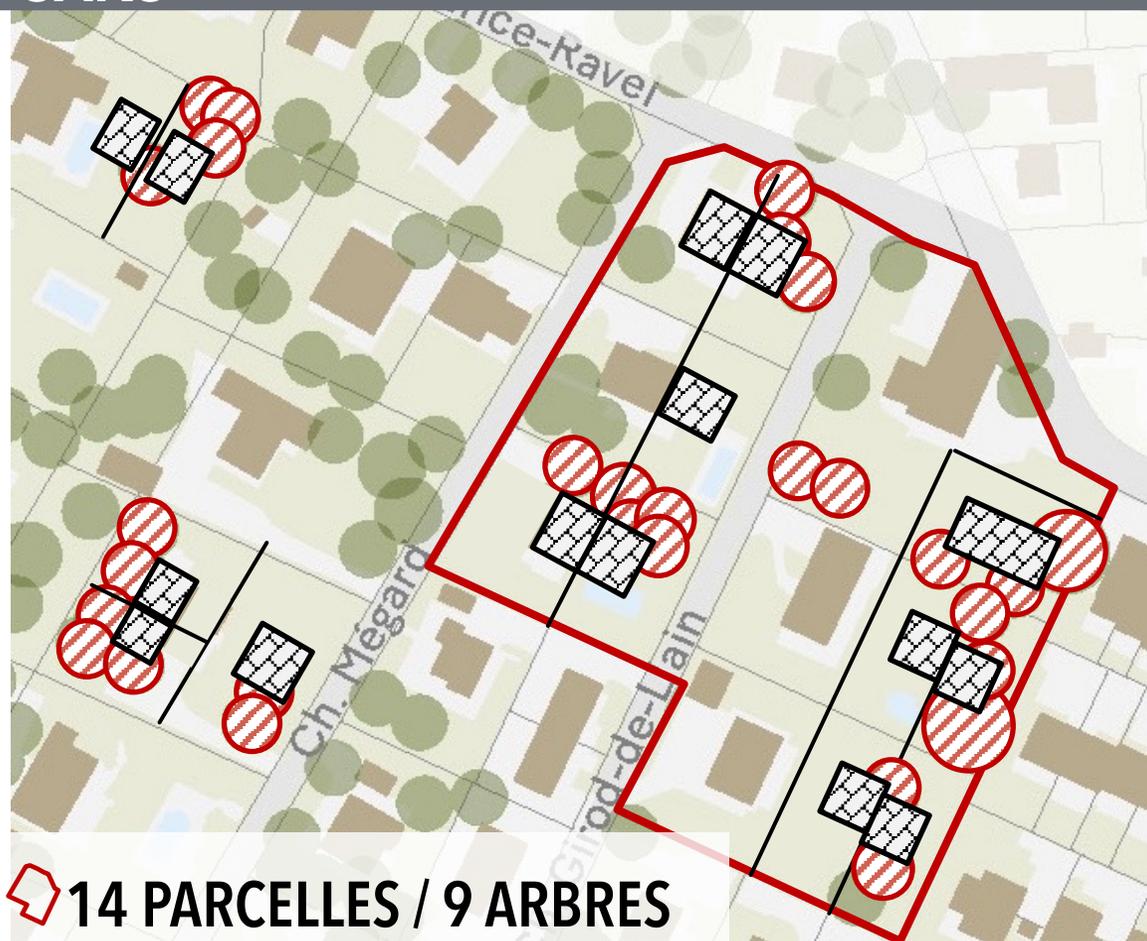
ENCOURAGER LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES D'HABITAT

- Diversité des ménages
- Flexibilité et adaptabilité du logement
- Mutualisation de la pleine-terre et du stationnement



SANS OU AVEC ?

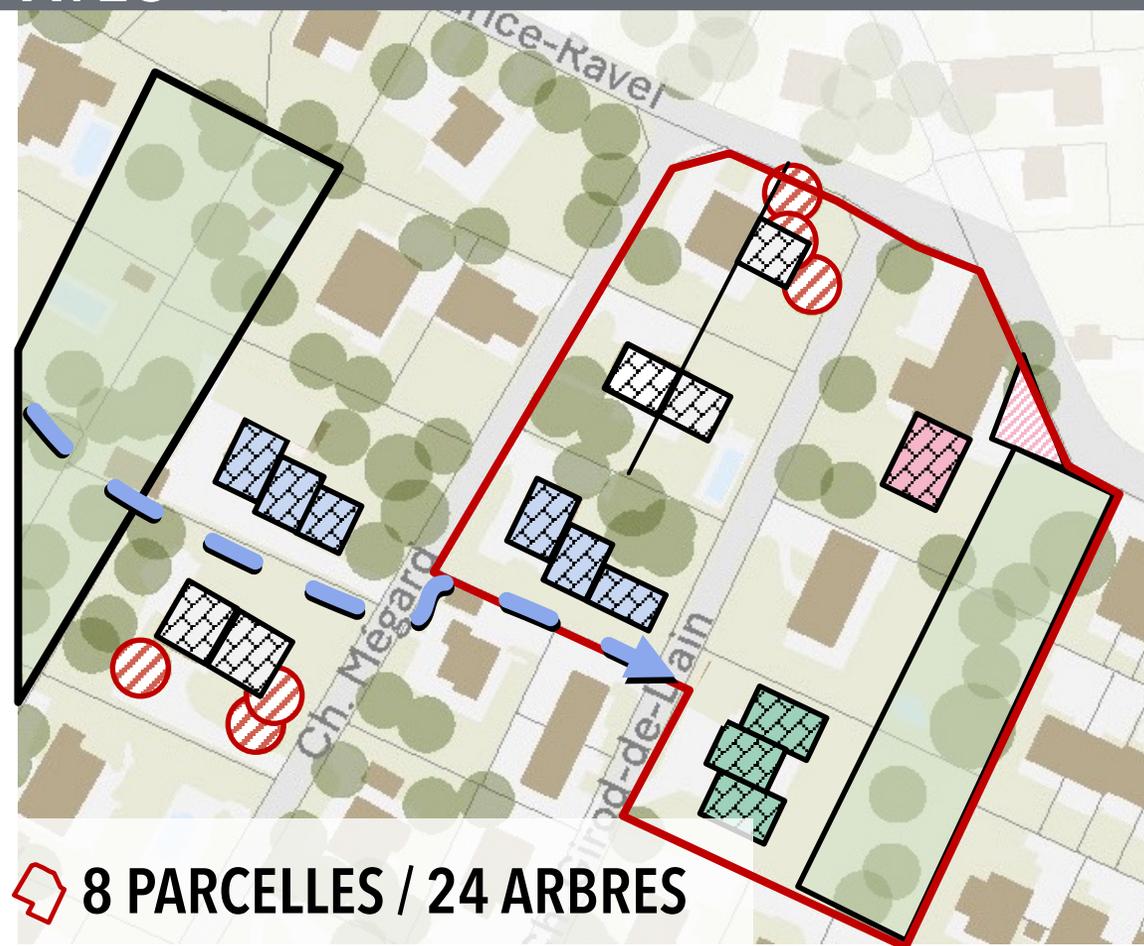
SANS



ARBRE ABATTU

BÂTI NOUVEAU OU TRANSFORME MOYENNANT :

AVEC



Aucune exigence

Préservation du patrimoine naturel

Création d'un espace de rencontre

Amélioration de la perméabilité

*Une stratégie pleine
de potentialités!*



QUELS AVANTAGES POUR LA POPULATION ?

QUALITÉ D'USAGE AMÉLIORÉE ET CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

POUR LES HABITANTS DE LA ZONE 5

- Maintien de la cohérence du bâti et des qualités patrimoniales
- Préservation des dégagements paysagers, des arbres et des haies
- Préservation des îlots de fraîcheur
- Possibilité de vieillir chez soi en densifiant sa parcelle

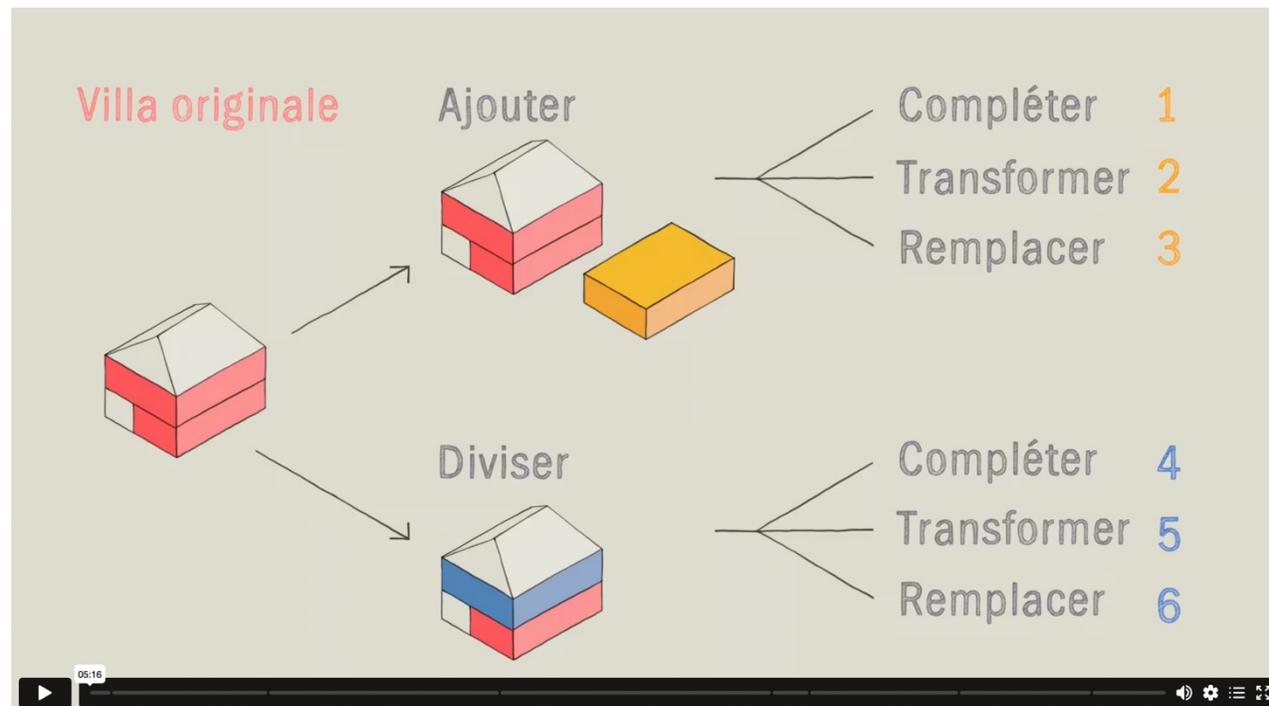
POUR LA POPULATION DE VERSOIX

- Des qualités paysagères préservées et des continuités renforcées
- Une amélioration de la sécurisation des cheminements et la création de petites zones de rencontre



ET CONCRÈTEMENT ?

EXTRAIT DU SITE WWW.METAMORPHOUSE.CH



RÉSUMÉ DES POSSIBLES POUR LES PROPRIÉTAIRES

JE SUIS UN PROPRIÉTAIRE HABITANT LA ZONE 5 ET ...

Je n'ai pas de projet particulier

Je souhaite rénover ou agrandir ma maison

Je souhaite transmettre ma parcelle à mes enfants

Je suis à côté d'un projet de densification

Je souhaite vendre ma parcelle ou ma maison



**CRÉATION
D'OPPORTUNITÉS
DIFFÉRENCIÉES**



JE N'AI PAS DE PROJET PARTICULIER

LA DONNE NE CHANGE PAS

- La stratégie n'impose pas la densification de votre parcelle.
- L'augmentation de la surface constructible permise via dérogation est favorable à la valeur de votre bien.



JE SOUHAITE RÉNOVER OU AGRANDIR

FAIRE D'1 PIERRE 2 COUPS

- Combinaison possible du projet d'assainissement énergétique avec un agrandissement ou une transformation de votre maison



JE PENSE À L'HÉRITAGE DE MES ENFANTS

GAIN DE FLEXIBILITÉ D'USAGE ET DE TRANSFORMATION

- Parcelle avec une opportunité d'agrandissement ou de transformation du bien existant pour mieux répondre à leurs besoins.



JE SUIS À CÔTÉ D'UN PROJET DE DENSIFICATION

PRÉSERVATION DE VOTRE PRIVACITÉ

- Les nouvelles exigences permettront de préserver le patrimoine naturel et paysager du secteur et garantir la privacité par le végétal



JE SOUHAITE VENDRE

AUGMENTATION DE LA VALEUR DE VOTRE TERRAIN

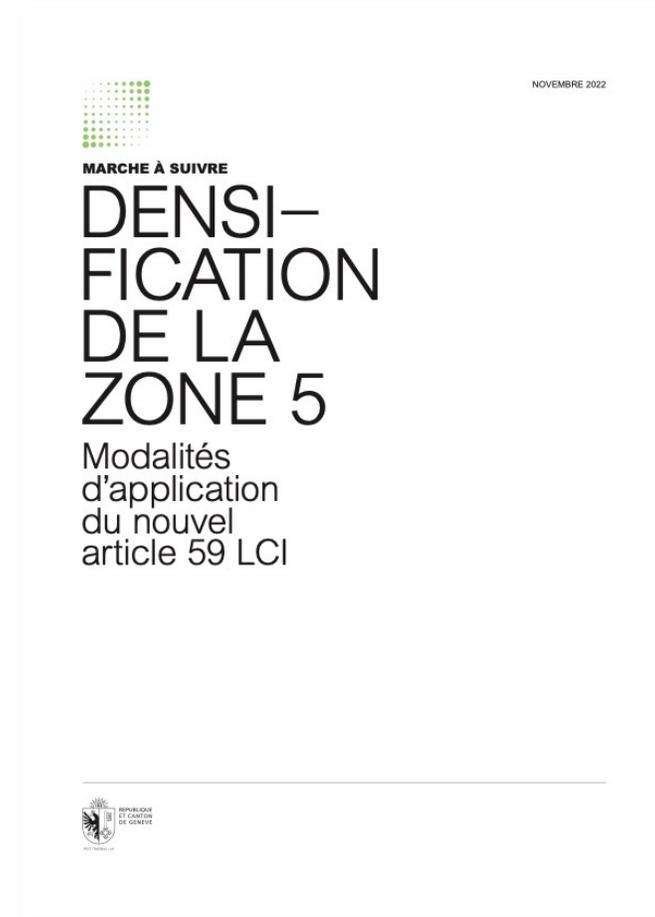
- L'augmentation de la surface constructible permise via dérogation est favorable à la valeur de votre bien.



POUR EN SAVOIR PLUS

RESSOURCES COMPLÉMENTAIRES

- Présentation de la soirée
- Petits films par chapitres (prochainement)
- Lien vers la marche à suivre cantonale, la carte de synthèse et autres documents clefs



Merci!

