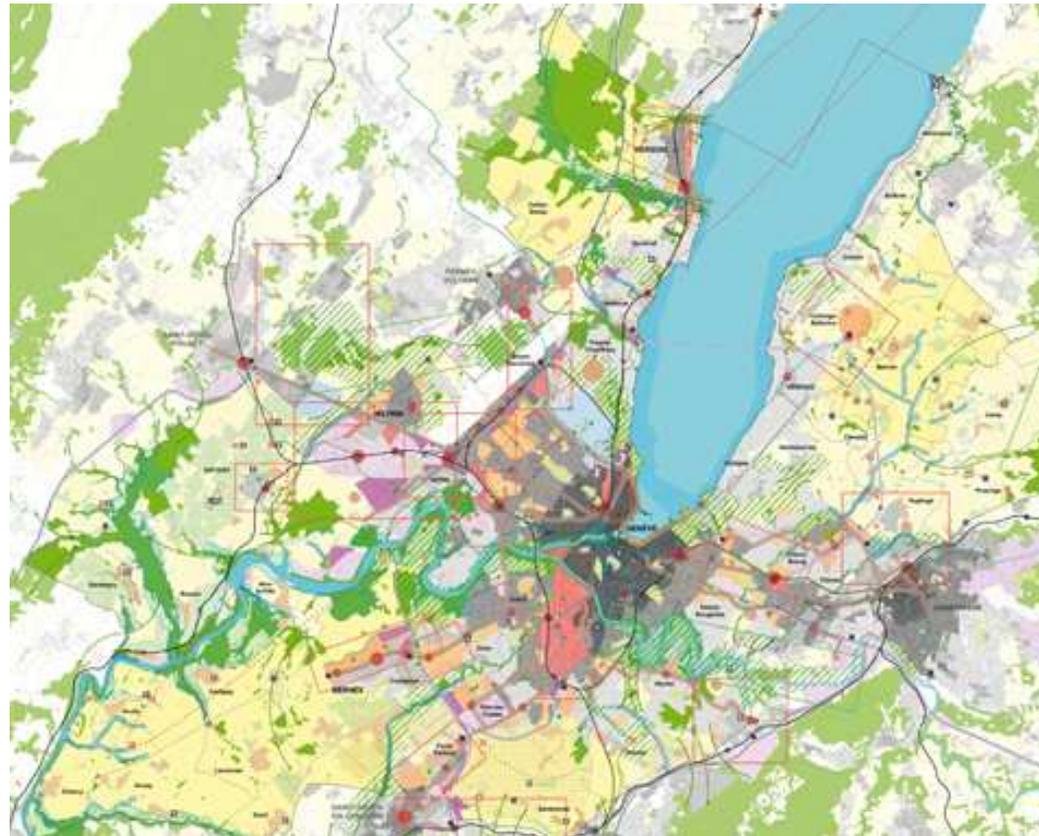


DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Introduction

Le groupe villa de la Commission consultative d'Aménagement du Territoire (CAT):

- Une **réflexion** déclenchée par le projet de plan directeur cantonal
- Une volonté de remise en question des poncifs du développement territorial en cours
- Une dynamique positive (participants, interlocuteurs, relais?..)

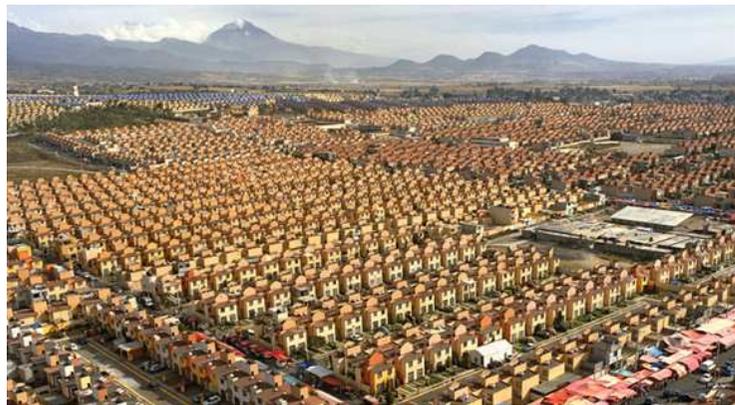
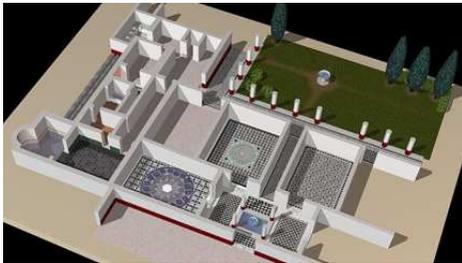


CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Quelques éléments

1. Une morphologie du XXème siècle (1^{ère} distinction de la ZA en 1952) dit de l'habitat pavillonnaire

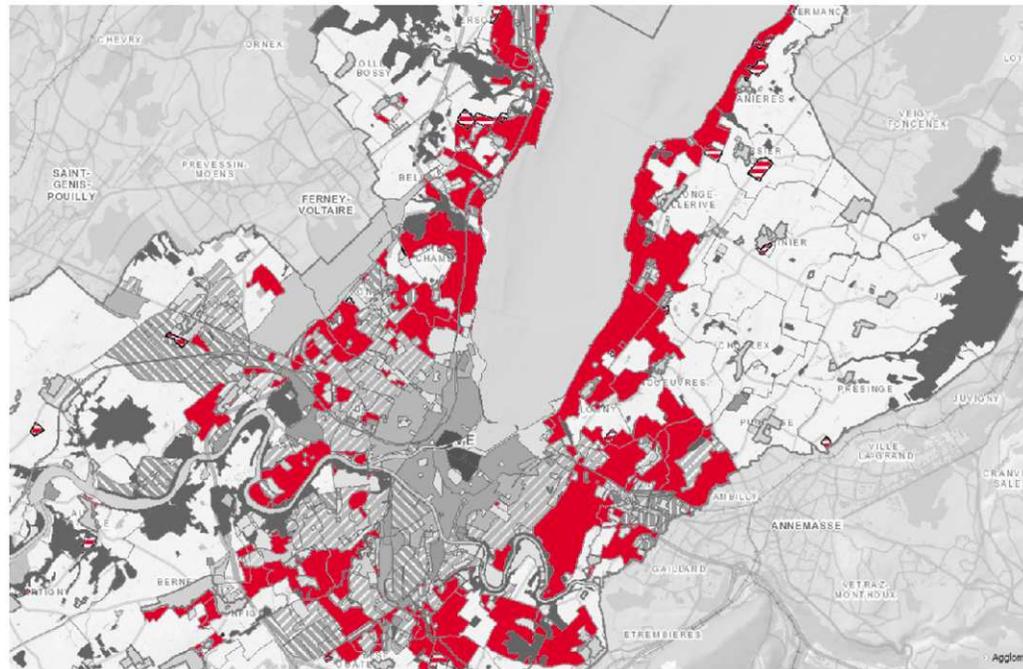


CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Quelques éléments

2. 50% de la zone à bâtir pour 10% des logements



CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Quelques éléments



3. Règles LCI:

- IUS 0.2 (admis 0.25), dérogation éventuelle 0.4
 - Min. 6 m de distance à la limite de parcelle ou à l'axe de la rue
 - Gabarits entre 3 et 9 m (1 à 3 niv.) selon surface du bâtiment
 - Distance aux limites $H=D$
 - Grandes possibilités pour des sous-sols et des annexes
- **PL 10891-A adopté**

CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Méthodologie

3. Un travail qui distingue les problématiques :
 - A. Densification **sans** modification de zones (secteurs en gris clair sur la carte de synthèse)
 - B. Densification **avec** modification de zone (secteurs en orange claire sur la carte de synthèse)
- => **Le groupe approuve la création de deux fiches de mesures distinctes dans le futur PDCant**

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - enjeux

- Préservation des qualités de ce type d'habitat (intimité, espaces verts privatifs, quiétude, habitat cosu, sentiment de propriété)
- Préservation des intérêts du propriétaire
- Préservation du droit des tiers (voisins)
- Préservation des éléments paysagers, naturels ou patrimoniaux de valeur (réseaux biologiques, arbres séculaires, haies vives, ensembles ruraux, ...)
- Amélioration et structuration de l'espace public et des quartiers résidentiels



CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - **propositions**

Modifications législatives (LCI)



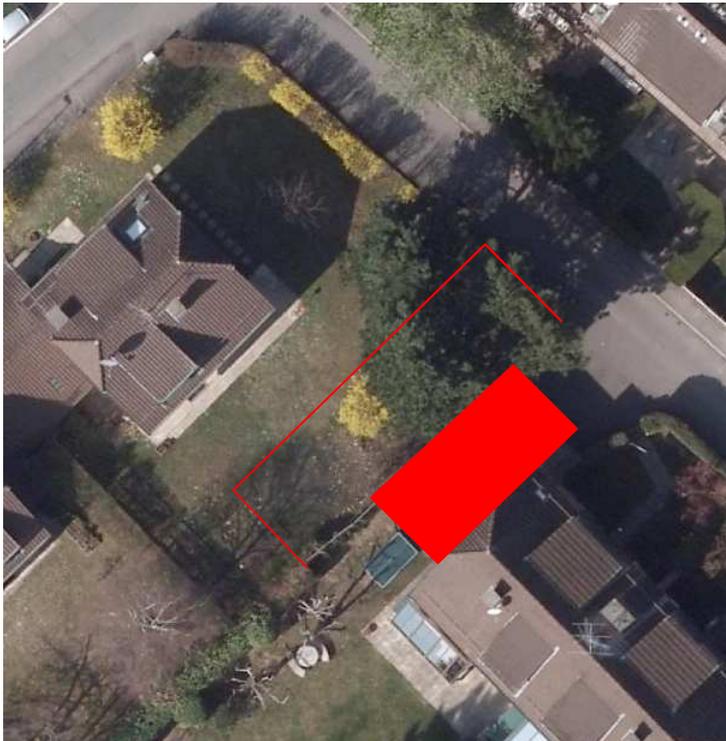
1. Suppression de l'IUS au profit d'un IOS (indice d'occupation du sol)
-> maintien de la pleine terre par au taux minimal sans sous-sol et aménagement extérieur
-> voir pour surfaces perméables et de rétention
2. Construction possible en front de rue

CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - **propositions**

Modifications législatives (LCI)



3. Accord entre propriétaires
-> *construction possible en limite de propriété sans perte de droits à bâtir*

CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

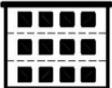
Densification sans modification de zone - propositions

Modifications législatives (LCI)

4. Abrogation des distances entre deux constructions

-> *les articles sur les vues droites sont suffisants*

- > ***rend possible les constructions sur cour***

Surface bâtie = S	nombre d'étages minimum	NIVEAUX		
		toiture en terrasse	toiture à pignons	toiture à 4 pans
S < 80	1			
S ≥ 80 (évent. 70)	2			
S > 180	3			

5. Schéma d'étagement à supprimer
-> *conservation de la réglementation propre aux gabarits*

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - **propositions**

Modifications législatives (LCI)



6. Eventuel: introduction d'une distinction entre un « avant » et un « arrière » de parcelle

CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - **propositions**

Modifications législatives (autres)

7. Règlement du stationnement à revoir
(actuel: 1.725 places / 100 m2 bruts planchers)
8. Reconnaissance des objets recensés



CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - **propositions**

Modifications de la pratique

1. Etude de la densification de la zone villa dans les PDCom obligatoire
 - Définition d'un maillage vert et d'une charpente paysagère à maintenir
 - Structuration de l'espace public et des cheminements (+ éventuels équipements)
 - Relevé des éléments remarquables
 - Obligation pour les communes de rentrer en matière, de dialoguer avec les instances cantonales et de définir une stratégie

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - **propositions**

Modifications de la pratique

2. Directives à renforcer

- Protection des arbres et haies vives
- Défragmentation du territoire (parcelles entièrement clôturées à proscrire)

3. Limitation de la fragmentation parcellaire

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - **propositions**

Des perspectives prometteuses...



- Avantages pour les propriétaires
- Structuration des quartiers, revalorisation de l'espace public et renforcement du maillage vert
- Densification « organique » et potentiel certain (alternative pour les autorités)



CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification sans modification de zone - **propositions**

Des perspectives prometteuses...



- Un renouvellement typologique?

Domaine sur cour à Peissy



Townhouse



Patios (« condominium »)

CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone – état des lieux succinct

- Des nouveaux quartiers « périurbains »
- Un impact majeur de la densification
- Un rendement faible



CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone - enjeux



- Améliorations morphologiques et architecturales de la production genevoise
- Amélioration du rendement d'utilisation des ressources foncières
- Accélération des processus
- Préservation de l'intérêt des propriétaires
- Préservation du droit des tiers
- Préservation des éléments paysagers, naturels ou patrimoniaux de valeur (réseaux biologiques, arbres séculaires, haies vives, ensembles ruraux, domaines, ...)
- Structuration de l'espace public

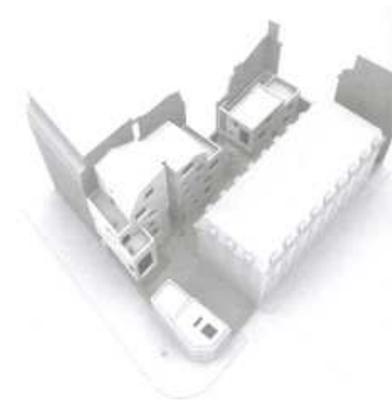
CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone – **points préalables**



- « Densité » peut rimer avec « qualité »
- Densité \neq hauteur des constructions
- La taille des parcelles suffit à la construction d'immeubles



CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone - **propositions**

Recommandations

1. Ménager le voisinage
2. Respecter l'existant (parcelles, bâtiments, patrimoine, structure paysagère)
3. Améliorer l'attractivité morphologique et architecturale des nouveaux quartiers
4. Améliorer l'attractivité financière des opérations (pour les propriétaires, pour les communes)

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone - **propositions**

Moyens

1. Les communes doivent s'impliquer et être impliquées dans la densification de leur zone villa (obligation d'une entrée en matière -> PDCom). Elles doivent signaler les grandes orientations en termes:

- d'équipements
- de définition du maillage vert
- d'espaces publics, de centralités
- de cheminements, de schémas de circulation
- de stationnement

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone - **propositions**

Moyens

2. La refonte du processus de densification par PLQ au profit d'un processus par PRU (plan de renouvellement urbain)

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone - **propositions**

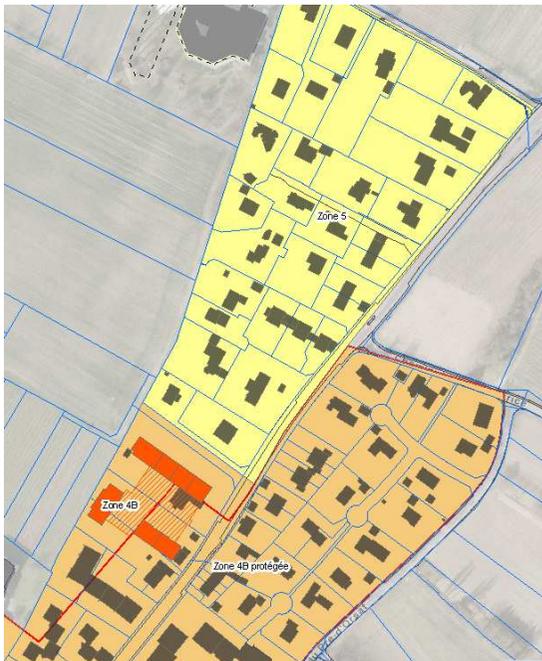
Moyens

3. L'abandon de l'affectation systématique et uniforme en zone 3 des périmètres déclassés
 - Envisager une affectation différenciée
 - Privilégier l'affectation en zone 1, 2 ou 4 lorsqu'une densification « à la parcelle » est envisageable

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone - **propositions**

Moyens



4. L'affectation en zone ordinaire de petits périmètres
5. Aspects financiers liés à la zone de développement:
 - Prix sans liens avec la valeur de marché
 - Uniformisation sur le canton
 - Obligation de moyens versus obligation de résultats

CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone - **propositions**

Perspectives



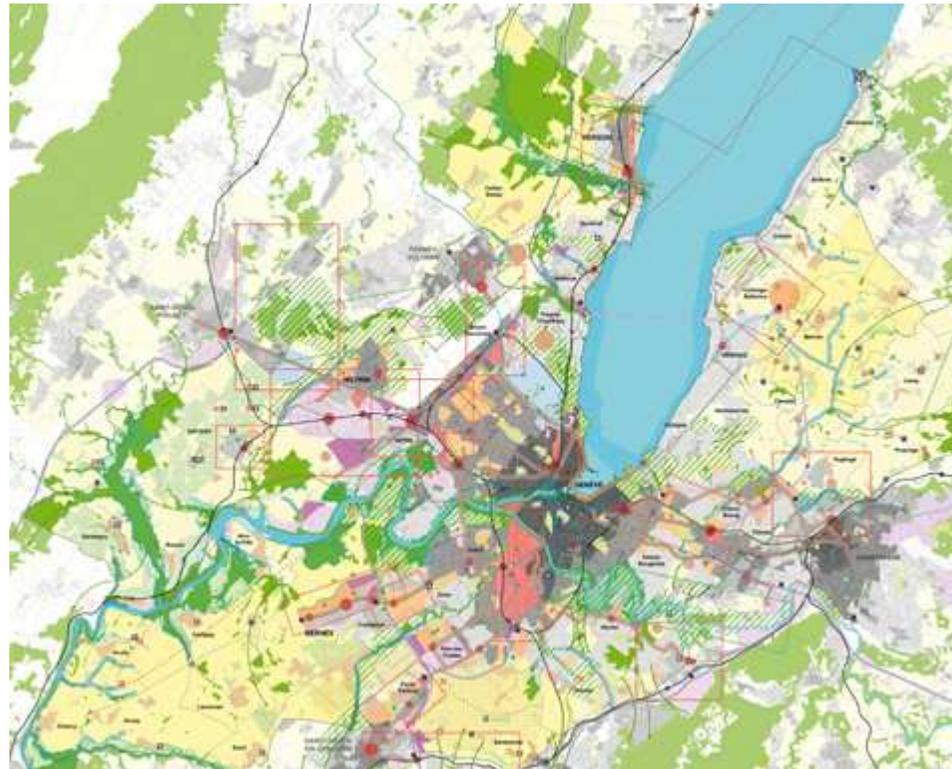
CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification avec modification de zone - **propositions**

Conclusions

- Une vision nuancée de l'aménagement du territoire
- Une approche sensible
- Une meilleure équité
- Une possibilité, pour les propriétaires, de participer plutôt que de subir



CAT – CR du groupe de réflexion

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Pour la suite...

- Ne pas penser que l'on peut tout contrôler (aspects organiques du développement)



DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Pour la suite...

- Transmettre les clefs d'une appropriation tout en définissant un langage commun
- Obligations de résultats versus obligations de moyens



DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Pour la suite...

- Nuancer à tous les niveaux, tenir compte de l'existant

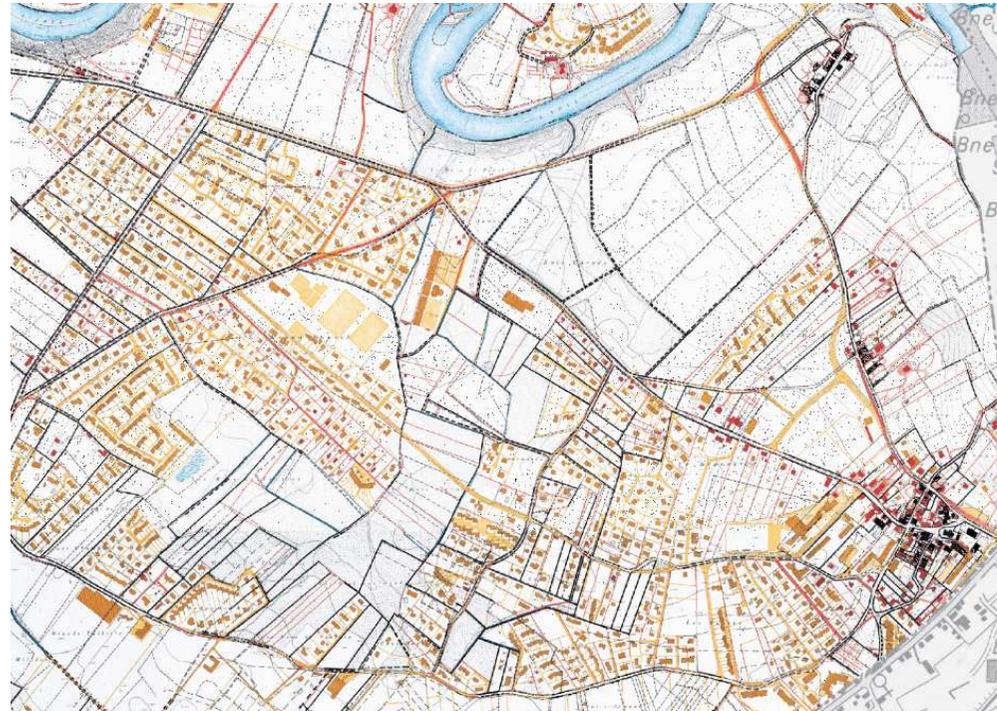


DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Pour la suite...

- Hiérarchiser le territoire



DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - **épilogue**

Pour la suite...

- Créer des ambiances variées, se projeter à une échelle humaine (se mettre au sol)
- **CONTEXTUALISER**

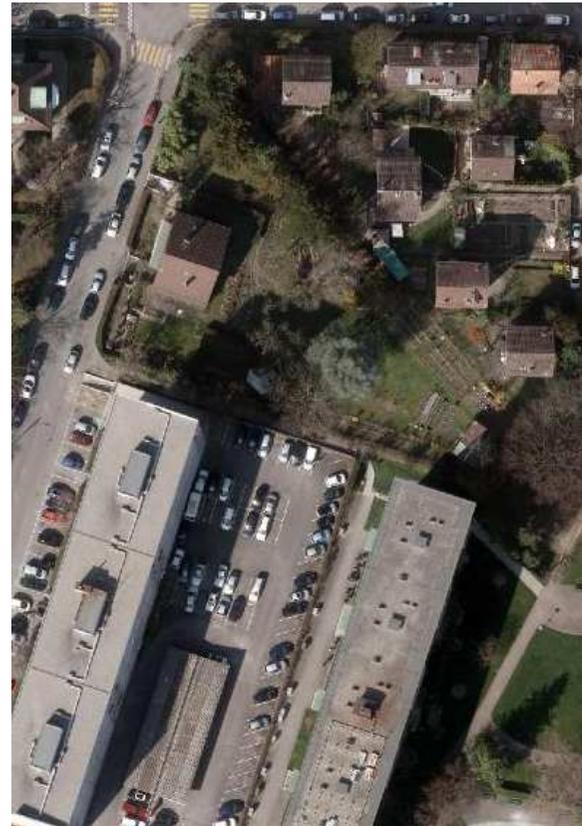


DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Pour la suite...

- Respecter, humaniser



DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Pour la suite...

- Des nouveaux mécanismes législatifs et administratifs à trouver
 - protection du patrimoine bâti et paysager
 - structuration de l'espace public
 - structuration du bâti
 - matérialisations
- Une façon d'organisation inclusive
- Une valorisation du territoire qui bénéficie à tous
- Une simplicité à trouver.



DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Expériences...

1. Connaissance fine du territoire et des valeurs existantes

- Investissement dans des outils ad hoc (relevés paysagers, complétude des inventaires, IVS, ICOMOS)
- Mesures de protection à clarifier avant le démarrage de tout projet (plans de site, classements, nouvelles mesures)
- Pédagogie et équité de traitement à rechercher



DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Expériences...

2. Stratégie et projet structurant (rôle des autorités)

- Secteurs se prêtant à la densification, nuançage de la densification, centralités
- Espaces publics et infrastructures
- Mesures et études ad hoc (règlements de quartier, PDQ, modifications de zones, stratégie d'acquisitions foncières, etc.)

DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

Densification - épilogue

Expériences...

2. Projet de quartier avec ou par les habitants

- Définition des enjeux et compréhension des situations variées
- Souvent: respect du parcellaire
- Définition des lignes directrices (morphologies, alignements, stationnement, espaces communs)
- Eventuel: règlement
- Une liberté individuelle participant de la construction d'un ensemble homogène
- Remarque: une surveillance financière « architecturale » à revoir au profit d'une surveillance « immobilière »...

