



VILLE DE VERSOIX

MAIRIE

MESSAGE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

A l'attention de Mesdames et Messieurs,
Les Conseillères Municipales et Conseillers Municipaux

Evolution du message :	Validé par :	Quand :	Suivi par :
Décision de commencer l'élaboration du message :	Le Conseil administratif	13.01.2021	CL/IG
Fin de l'élaboration et validation du message :	Le Conseil administratif	21.04.2021	CL/IG
Présentation à la Commission Aménagement et Transports :	La Commission	11.05.2021 08.06.2021	CL/IG
Présentation à la Commission Finances, Administration et Economie	La Commission	17.06.2021	JT/VA
Présentation au Conseil municipal :	Le rapporteur	21.06.2021	CL

CREDIT D'ETUDE DE CHF 84'300.- TTC

DESTINE A L'ETUDE DE LA STRATEGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5 (VILLA)



Table des matières

1. Contexte	2
2. Modifications de l'article 59 LCI	2-3
3. Enjeux	3
4. Nouveau rôle de la Commune	3
5. Objectifs de la stratégie	3-4
6. Objet de l'étude pour une stratégie de densification de la zone 5	4
7. Application de la stratégie de densification de la zone 5	4
8. Planning	4
9. Crédit d'étude	5
10. Conclusion	5

1. Contexte

La loi sur les constructions et installations diverses (LCI) autorise une densité de 0.25 en zone 5 (0.275 pour les projets à haute performance énergétique HPE, 0.3 pour les projets à très haute performance énergétique THPE).

En 2013, l'article 59, alinéa 4, a été modifié, introduisant la possibilité (par dérogation) de densité à 0.4 (0.44 pour les projets HPE, 0.48 pour les projets THPE), voire 0.5 pour les parcelles de 5000 m² minimum, moyennant préavis communal.

Cette modification législative a eu pour effet d'augmenter considérablement les demandes d'autorisation de construire en zone 5, et la réalisation de ces projets a généré de nombreux effets négatifs, notamment en termes environnementaux, patrimoniaux et de consommation du sol.

Fin 2019, pour parer à cette densification rapide et non maîtrisée, l'Etat a décrété une suspension temporaire de l'application de l'article 59.4 LCI, afin de préciser les critères d'application de la LCI.

Le Grand Conseil a approuvé la modification de l'article 59, alinéas 1 à 5, de la LCI. Cette modification pose un cadre légal pour densifier la zone 5 plus respectueuse du contexte bâti et naturel, et renforçant le rôle des Communes dans la définition des secteurs de densification accrue dans leur planification directrice. La nouvelle est entrée en vigueur en janvier 2021.

La Commune a jusqu'en décembre 2022 pour réaliser une stratégie de densification de la zone 5, stratégie qui sera intégrée dans la révision du plan directeur communal.

2. Modifications de l'article 59 LCI

Les modifications de l'article 59 LCI portent sur les points suivants :

Alinéa 3bis

Une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.

Alinéa 4

Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

a) peut autoriser, après la consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent;

b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.(74).

Alinéa 4bis

Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des

dérogrations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire. (74).

Alinéa 4ter

Les pourcentages visés à l'alinéa 4 sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un des standards énergétiques. Si le projet de construction est instruit sous la forme de demande préalable, l'autorisation fait expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut ou de très haut standard énergétique. (74).

3. Enjeux

La stratégie de densification de la zone 5 vise à **renforcer la qualité des projets de densification** et à améliorer leur intégration dans le contexte local, tout en limitant leur impact environnemental.

En termes de développement urbanistique, la zone 5 présente des enjeux essentiels, et chaque nouvelle construction participe au processus de transformation du territoire.

Pour préserver la qualité de vie dans ces secteurs bénéficiant notamment d'une importante végétation, il est nécessaire de veiller à la bonne prise en compte des aspects notamment patrimoniaux et environnementaux :

- qualités paysagères
- qualités écologiques
- qualités architecturale et typologique
- mobilité douce et stationnement mutualisé.

4. Nouveau rôle de la Commune

La Commune, au travers de son PDCom et d'une stratégie de densification de la zone 5, définit les secteurs à densifier et les critères d'évaluation pour l'octroi de la dérogation à l'article 59 LCI.

Elle dispose donc dorénavant d'un **avis contraignant** quant à la densification en zone 5.

5. Objectifs de la stratégie

La stratégie de densification de la zone 5 vise notamment à définir 3 secteurs de densification différenciés, présentant les critères suivants:

SECTEURS DE FAIBLE DENSITE de 0.25 à 0.3 inclus HPE et THPE, pas de dérogation selon la LCI

- Qualités paysagères et écologiques majeures
- Eléments patrimoniaux importants
- Mal desservis par les transports publics (TP)
- Mal connectés aux équipements communaux par les modes doux

SECTEURS DENSIFIES de 0.3 à 0.6, avec dérogation autorisée

- Densité intermédiaire
- Sous condition de respecter la stratégie de densification formulée par la commune dans le PDCom

SECTEURS DENSIFIES de 0.6 à plus, avec modification de zone

- Secteurs se prêtant à des densifications par modification de zone (non définies par le PDCn 2030)
- Bonne desserte
- Proximité à des équipements ou des services publics.

Les secteurs de densification accrue en zone 5, ainsi que les voies d'accès à modifier ou à créer, doivent être identifiés et explicitement figurer dans la stratégie de densification de la zone 5 du PDCoM.

6. Objet de l'étude pour une stratégie de densification de la zone 5

Afin d'identifier ces secteurs, une étude est à mener selon les principes suivants :

Définir un diagnostic territorial, selon les critères mis en avant par la Commission d'architecture, permettant de définir des secteurs de qualités différentes.

Formuler les enjeux et les lignes directrices d'aménagement à valoriser en fonction des différents secteurs de densification.

Elaboration d'une stratégie de densification par secteur.

Transcrire la stratégie dans le PDCoM.

7. Application de la stratégie de densification de la zone 5

Une fois la stratégie de densification de la zone 5 approuvée dans le PDCoM, le canton instruira les projets sollicitant une densification selon les nouveaux critères définis dans le cadre de cette stratégie.

Le préavis communal sera sollicité, mais l'accord formel de la Commune ne sera nécessaire que pour les projets dont la SBP est de plus de 48%.

Période transitoire (jusqu'au 31 décembre 2022)

En l'absence de cette stratégie, le requérant doit obtenir un avis communal favorable pour toute demande de densification pour qu'une entrée en matière du Canton soit possible.

8. Planning

L'étude se déroulera sur une durée de 8 mois environ, avec un démarrage en septembre 2021 et une synthèse en avril 2022, sous réserve des mesures sanitaires liées au COVID-19 et du nouveau processus administratif de validation des crédits.

Diagnostic territorial <i>Prise de connaissance des documents , visite de la Commune par le groupe de suivi</i> <i>Analyse du territoire, création des documents de synthèse</i>	automne 2021
Enjeux territoriaux <i>Workshop avec le groupe de suivi, synthèse</i> <i>1er atelier de concertation avec les habitants</i>	hiver 2021
Définition des secteurs <i>Finalisation des secteurs de densification/préservation</i>	décembre 2021
Stratégie de densification <i>2ème atelier de concertation avec les habitants</i> <i>Elaboration de la stratégie - Présentation au groupe de suivi</i>	printemps 2022
Synthèse <i>Restitution de la concertation aux habitants</i> <i>Finalisation de la synthèse à intégrer au PDCoM</i>	printemps 2022

9. Crédit d'étude

Le crédit d'étude comprend les prestations suivantes :

Diagnostic territorial	CHF	14'000.-
– Lancement de l'étude		
– Visite de site avec groupe de suivi		
– Analyse du territoire		
– Synthèse		
Enjeux territoriaux	CHF	13'440.-
– Préparation d'un atelier		
– Atelier avec le groupe de suivi		
– Formulation des enjeux territoriaux et cartographie		
– Validation		
– Préparation de concertation auprès de la population		
– Ajustement des documents		
– Présentation au groupe de suivi		
Définition des secteurs	CHF	6'160.-
– Etablissement d'un plan de secteurs à densifier et préserver		
– Validation		
– Finalisation des secteurs		
Stratégie de densification	CHF	10'080.-
– Esquisse de la stratégie		
– Validation		
– 2ème atelier Restitution et concertation auprès des habitants		
– Elaboration de la stratégie		
– Présentation au groupe de suivi		
Synthèse	CHF	16'800.-
– Etablissement des cartes de synthèse		
– Fiche des mesures		
– Présentation au groupe de suivi		
– Restitution auprès des habitants		
– Finalisation de la synthèse à intégrer dans le PDCom		
– Présentation au groupe de suivi		
Processus de concertation auprès de la population	CHF	11'200.-
Frais secondaires (reproduction), montant forfaitaire 5%	CHF	3'800.-
Divers et imprévus	CHF	2'800.-
<i>Total HT</i>	<i>CHF</i>	<i>78'280.-</i>
TVA 7,7%	CHF	6'027.55
Total TTC	CHF	84'307.55
Total coût étude TTC (arrondi)	CHF	84'300.-

10. Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil administratif de la Ville de Versoix vous invite à réserver un accueil favorable à cette demande de crédit d'étude de CHF 84'300.- TTC.