



Retour sur le questionnaire Pic-Vert pour la Z5

10 janvier 2021



Série de villas en construction à PLO

Vous avez été plus de 280 membres à répondre à ce questionnaire et nous vous en remercions. En effet, comme certains d'entre vous l'avez relevé à juste titre, le sujet reste complexe, tant pour des citoyens engagés que pour des professionnels. Le traitement des réponses n'a pas été une sinécure.

Avec 280 réponses traitées, on peut parler d'une participation honorable même si cela ne représente que 10% de nos membres. Sans doute s'agit-il des plus actifs ou des plus au fait de l'actualité en Z5.

Si le traitement des réponses statistiques est une chose, l'analyse et la synthèse des commentaires en sont une autre, encore plus complexe. Nous pouvons néanmoins en tirer un certain nombre de conclusions.

Les réponses aux questionnaire:

1- Est-il pertinent de densifier de manière différenciée la zone villas (Z5) ? C'est-à-dire déterminer des zones où

aucune dérogation ne peut être appliquée et des zones où on peut densifier de manière nuancée en respectant des critères de qualité prédéfinis (dans le plan directeur communal).

La réponse est clairement OUI avec 73% , 23% de non et 4% d'abstentions.

2- Afin de préserver la qualité de l'ensemble de la Z5, faut-il empêcher la densification des petites parcelles (ce qui aurait aussi pour conséquence de restreindre les droits à bâtir de petits propriétaires) ?

C'est net avec 68% de OUI, 24% de non et 9% d'abstentions.

3- Considérez-vous que le Canton devrait encourager un accord des propriétaires voisins, notamment sur les aménagements extérieurs, avant d'accepter une autorisation de construire basée sur l'application de l'art. 59 al. 4 LCI ?

Réponse TRÈS nette avec 82% de OUI, 12% de non et 6% d'abstentions.

4- Considérez-vous que le Canton devrait exiger une motivation complète et détaillée des préavis de la part de tous les offices et services invités à se prononcer au sujet de l'application de l'art. 59 al. 4 LCI, et en particulier de ceux de la Commune et de la Commission d'architecture, s'agissant du respect des conditions posées par cette disposition, et ce sous l'angle des différentes échelles (parcelle, groupe de parcelles et commune) ?

La proposition est TRÈS nettement approuvée avec 85% de OUI, 5% de non et 11% d'abstentions.

5- Est-il préférable d'étaler une construction sur la surface pour qu'elle reste basse ?

C'est un **Oui mitigé avec 43%**, 38% de non et 18% d'abstentions mais par rapport à la question suivante qui est liée, on constate que **la préservation du sol naturel l'emporte.**

6-7- Est-il préférable d'ajouter un niveau pour réduire l'emprise au sol et préserver le sol naturel et vivant?

- en front de rue ?
- au milieu de la parcelle ?

Ici les réponses manquent de cohérence. Le principe général **semble approuvé avec 63% de OUI**, 26% de non et 11% d'abstentions mais les propositions de positionnements de cette densité sont visiblement déconnectées de cette intention.

Ainsi, pour le front de rue, on relève une égalité parfaite (**avec 39% de oui, 39% de non** et 22% d'abstentions.). La position en milieu de parcelle, qui n'est généralement pas heureuse en terme d'espaces résiduels est rejetée d'une courte majorité (**avec 42% de non, 37% de oui** et 21% d'abstentions.). Bref, on peut dire que nos membres **se soucient moins du "comment" que du principe général de maintenir un maximum de végétation.**

8-9- Êtes-vous d'accord avec le principe général d'accorder une dérogation pour densifier la Z5 proche de nœuds de communications ou des centralités villageoises ?

- de déclasser ces zones en Z4 avec les règles qui s'appliquent à cette zone
- de les laisser en zone villas et de leur appliquer les règles de densification de l'art 59 al 4 LCI ?

C'est NON à 50% , 39% de oui et 11% d'abstentions.

Toutefois, avec une vision d'architecte ou d'urbaniste, cela ne fait aucun sens de densifier en pleine campagne, loin des réseaux de communication... Peut-être que la compréhension de la question s'est focalisée sur l'accord de la dérogation. En tous les cas, **ce résultat appelle à la prudence.**

-Le déclassement en Z4 n'a pas la cote: **il est rejeté avec 59% de NON**, 20% de

oui et 21% d'abstentions. Il permettrait pourtant d'augmenter efficacement et de manière ciblée la densité des villages, épargnant d'autant les villas environnantes implantées dans un tissu destiné à rester peu dense.

-Le système actuel (Art 59) l'emporte **nettement avec 62% de OUI**, 20% de non et 18% d'abstentions. La question se pose donc avec plus d'insistance auprès des communes ; quels sont les quartiers où la densité au sens de l'Art 59 est permise ? Une réponse au cas par cas est attendue au cours des deux prochaines années.

D'une manière générale, là encore les réponses incitent à la prudence. En effet, c'est plus vraisemblablement l'idée d'une densification minimale qui semble primer sur la qualité urbaine effective...

10- En cas de densification, faut-il augmenter la distance aux limites (7.5 m au lieu de 5 m) pour préserver le voisinage ?

Cette question est **plébiscitée avec 89% de OUI**, 8% de non et 3% d'abstentions. C'est la réponse la plus significative de notre questionnaire.



Pour le détail cela donne :

- Côté jardin? **C'est 58% de OUI**, 20% de non et 22% d'abstentions.

- Côté maisons voisines? **C'est l'option privilégiée avec 72% de OUI**, 12% de non et 15% d'abstentions.

- De tous les côtés? **C'est 65% de OUI**, 15% de non et 20% d'abstentions.

11- Êtes-vous conscient que les thuyas et les lauriers ne sont pas des essences locales et n'ont aucun intérêt pour la biodiversité ?

La réponse est écrasante avec 84% de OUI, 13% de non et 3% d'abstentions. Nos membres sont donc avertis et sensibles aux questions environnementales. C'est un point qui nous distingue de la CGI, il est important pour nos membres.

12- Seriez-vous prêt à remplacer vos lauriers/thuyas par des espèces locales ?

Nettement OUI avec 68%, 22% de non et 10% d'abstentions. C'est encourageant.!



- **Avez-vous un bref commentaire à faire sur la densification de la zone villas ?**

Pour nous dépatouiller avec ces très nombreux retours qui vont un peu dans tous le sens (tous les participants ont quelque chose à dire...), nous avons classé les réponses en 4 catégories:

A) Globalement satisfaits avec la pratique actuelle: 5 commentaires.

Ça ne fait donc pas l'unanimité... Font également partie de cette catégorie les propositions déjà admises dans la pratique actuelle.

B) Bilan négatif, constat d'échec et critique de la Z5 actuelle: 59 commentaires.

La critique de la Z5 étant bien exprimée par Pic-Vert depuis des années, il est inutile d'y revenir plus en détail, tout a déjà été dit et répété dans notre revue.

C) Sans commentaire ou hors sujet par rapport à l'angle du développement de la Z5:

Un certain nombre de remarques concerne le remplacement des haies. Il s'agit généralement de précisions relatives à la questions 11.

D) Propositions constructives pour améliorer la situation en Z5: 48 commentaires.

En voici les principales thématiques par thèmes et par ordre de récurrence:

Politique de concertation:

-Avant de construire, **consulter** les voisins ou les habitants du quartier. Information obligatoire des voisins pour une dépose de demande de permis de construire (concertation réfléchie obligatoire avec accord nécessaire pour l'obtention d'un permis).

-Prendre en considération l'avis des **communes et des associations de quartier** (préavis contraignant).

Priorité stratégique:

-Revoir la **politique migratoire** avec pour conséquence une densification minimale de la Z5 et de la ville en général. La qualité plutôt que la quantité.

-Construire la ville en ville; prioriser le **rehaussement des constructions actuelles** plutôt que l'étalement des bâtiments.

-Insister sur la possibilité de **transformation de surfaces commerciales en logements**.

-N'autoriser la dérogation de densité, voire toute nouvelle construction, que si le bâtiment projeté est **exemplaire au niveau écologique** (performance énergétique, énergie grise, impact environnemental).

Patrimoine naturel et culturel:

-Maintenir une zone villa peu dense pour **préserver la faune et la flore**.

-Conservation accrue du patrimoine bâti et naturel; renouer avec une architecture plus traditionnelle qui s'intègre mieux au bâti existant et notamment avec l'usage de **toits à pans** pour diminuer l'impact visuel du dernier niveau habitable et mieux s'intégrer dans l'environnement existant.

-Limiter l'habitat groupé à 4 logements (par exemple) au maximum de sorte que les bâtiments s'apparentent davantage à des **maisons de village** plutôt qu'à de petits immeubles.

-**Densité progressive des gabarits** de sorte qu'un immeuble de 9 étages ne jouxte pas directement un quartier de villas.

-Dès la planification des déclassements, prendre davantage en considération les **masques solaires** (ombre portée sur les bâtiments existants) lors de l'établissement des PLQ.

-Les **jardins devraient avoir une surface minimum**, par exemple sde 300m².

-Augmenter la hauteur des haies de séparation entre voisins, permettre la **plantation de grands arbres sur une limite de propriété**.

Conclusion:

Le message de Pic-Vert est bien assimilé on retrouve dans les propositions (utilisables) les pistes qui ont déjà été relevées à plusieurs reprises. En particulier le besoin de **concertation et d'information des riverains**, la non-densification de la Z5 pour **bâtir la ville en ville**. Et surtout, la préservation accrue du **patrimoine bâti et naturel** que constitue encore la zone villa actuelle.

Pic-Vert peut donc se féliciter de l'enthousiasme et de la sagacité de ses lecteurs fidèles qui ont pris de leur temps pour donner leur avis sur ces thématiques qui restent éminemment complexes, même pour les professionnels. Nous constatons avec satisfaction que nos membres ont bien cerné la problématique actuelle de la densification de la Z5. Cela confirme la pertinence de l'information donnée par notre journal. Enfin, cet exercice a une fois encore été l'occasion de mesurer, si il le fallait, la maturité d'une population à décider par elle-même de ce qui est le mieux pour défendre ses intérêts...

Christophe Ogi
Architecte HES, ECO-BIO