

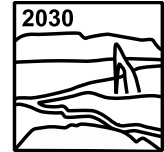


# Zone villas: gel des dérogations à la densité





# Structure de la présentation



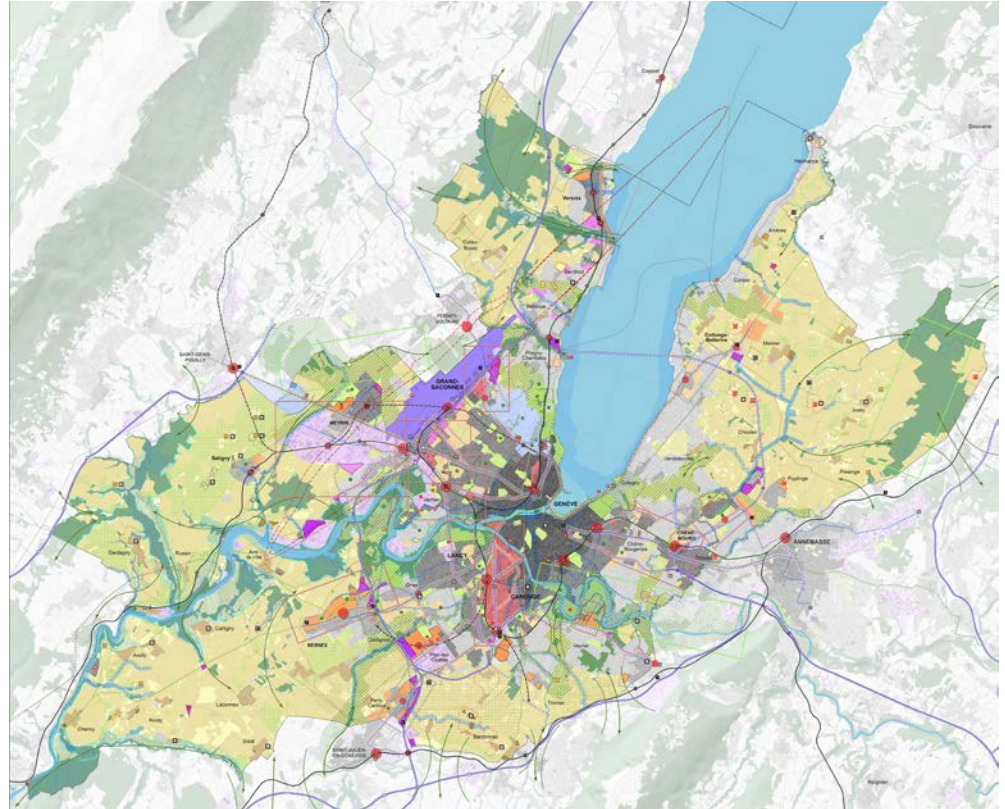
I – Contexte

II – Bilan quantitatif et qualitatif

III – Mesures décidées par le département

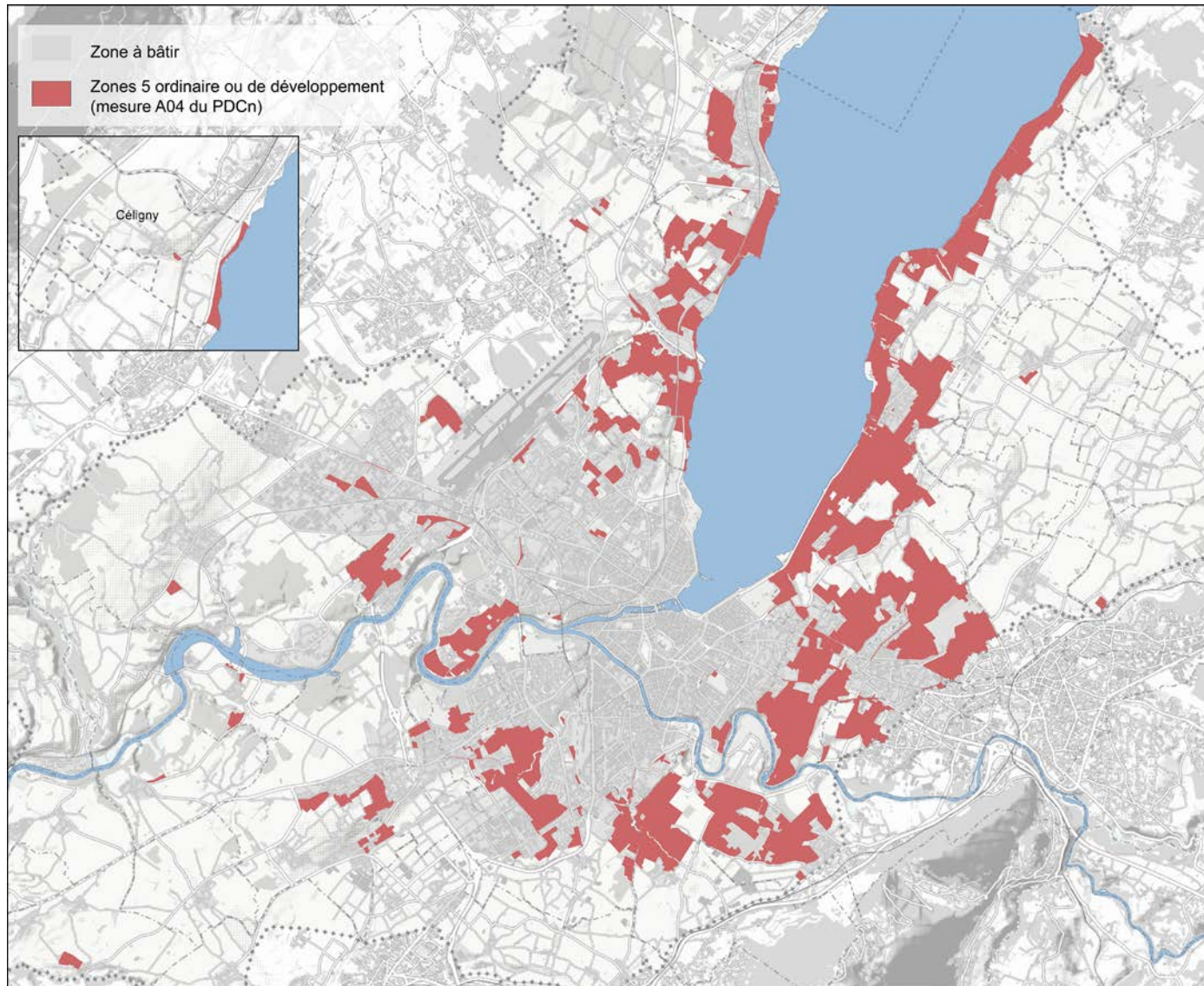
# I. LA ZONE VILLA : DEUX REGIMES

- 1. Fiche A 03 : étendre la densification de la zone 5 par modification de zone :**  
*"Promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone 5" (11 % de la zone 5 )*
- 2. Fiche A04 : favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas, « poursuivre la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé ».** (89 % de la zone 5)



# PERIMETRES FICHE A04

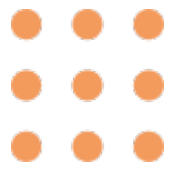
## DENSIFICATION SELON 59 AL. 4 LCI





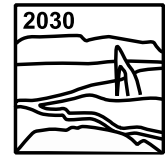
# Possibilité d'augmenter la densité en zone villa

- PL d'origine parlementaire, en force depuis 2013
- Règle générale : IUS zone villas 0,25
- Possibilité de déroger : art. 59. al.4 LCI
  - IUS de 0,4, voire 0,6 pour les parcelles > 5000 m<sup>2</sup>
  - Deux conditions cumulatives (si les circonstances le justifient et si compatible avec le caractère et l'harmonie du quartier)



# Comment accompagner cette dérogation ?

- Edition d'un guide applicable depuis 2017
- ✓ **Diversifier** l'offre de logement et les formes bâties;
- ✓ Promouvoir la **création d'espaces partagés**
- ✓ Préserver les **éléments paysagers, naturels ou patrimoniaux** de valeur;
- ✓ Gérer le **stationnement** et son impact;
- ✓ Lutter contre le **cloisonnement l'appauvrissement** du paysage;
- ✓ Conserver des espaces plantés.



## II – BILAN QUANTITATIF ET QUALITATIF



## Etat des lieux chiffré

- Le nombre de logements produits a été multiplié par 3 en 5 ans
- Le nombre de requêtes a augmenté de 30 %

| 2014                          | 2018   |
|-------------------------------|--|
| 115 requêtes                  | 151 requêtes   |
| Env. 460 logements construits | Env. 1300 logements construits, en cours de construction ou à construire |

- Le nombre de logements par requête passe de 3,7 à 8,36
- 160 hectares consommées

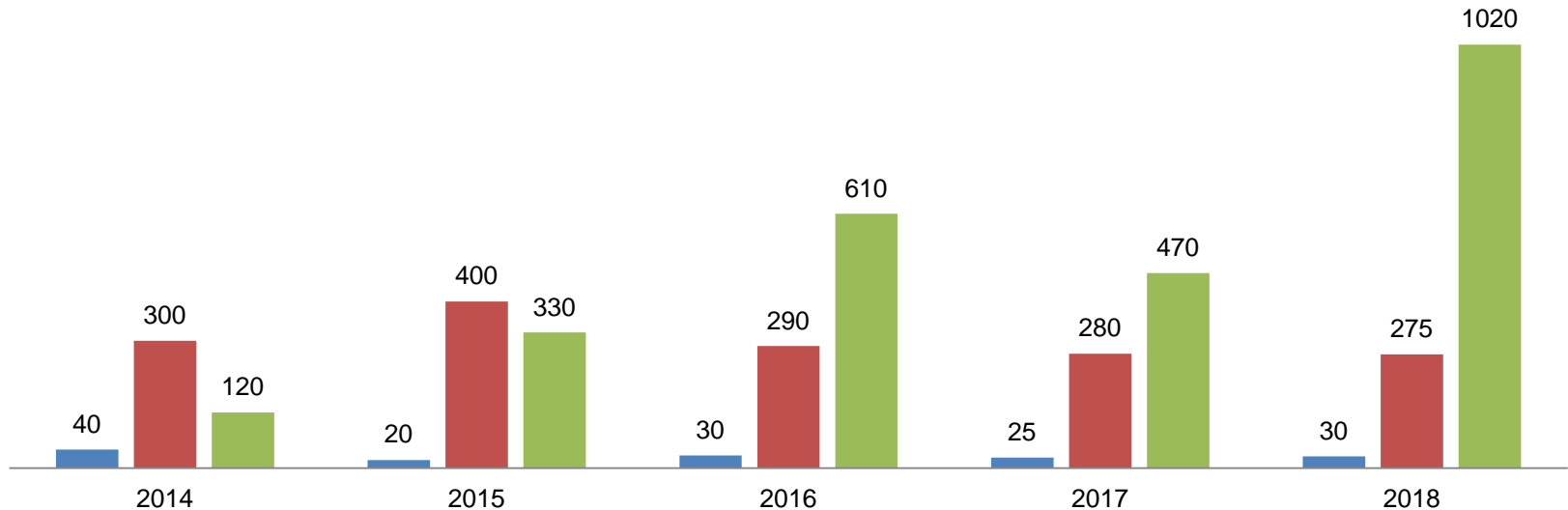




# Typologie des logements

Nombre de logements par typologie de bâti et par année

■ Individuel ■ Contigu ■ Groupé

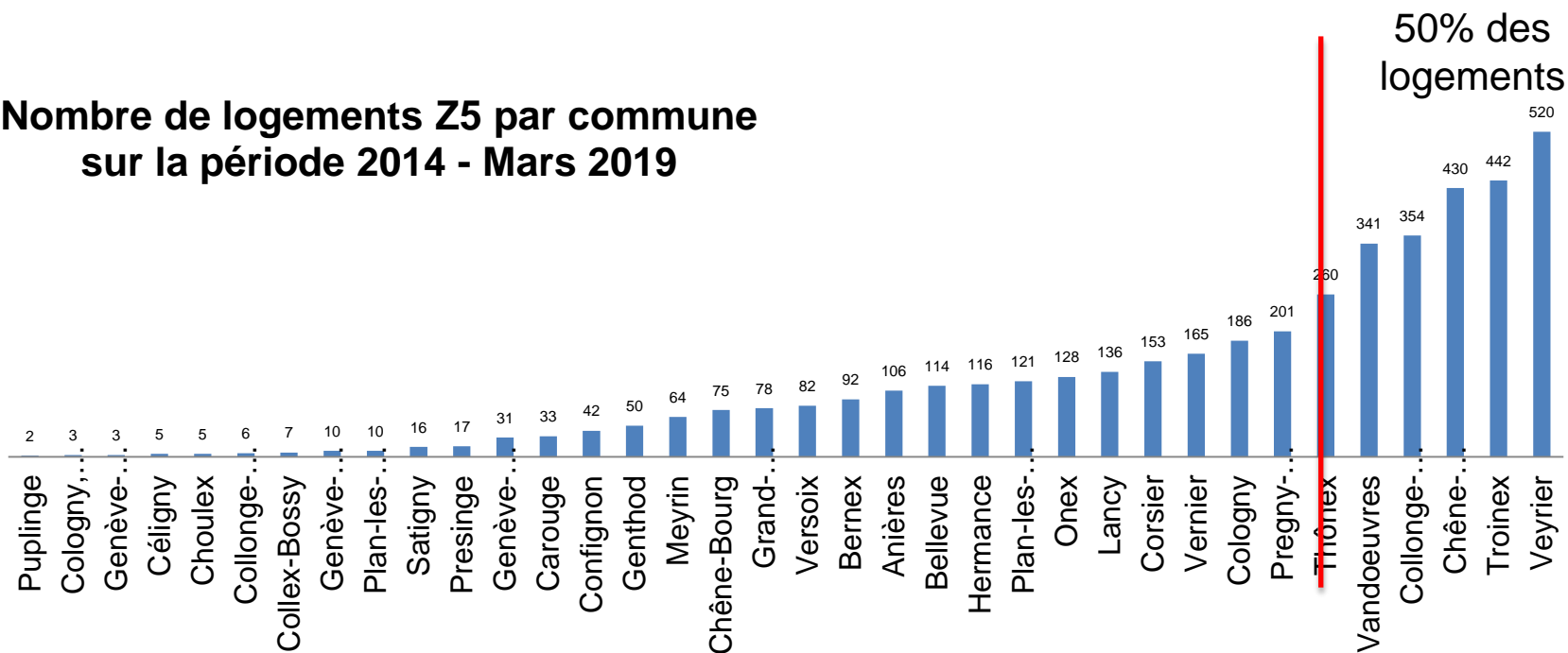


- Augmentation importante des logements groupés, majoritaires depuis 2016
- Stabilité des logements contigus et individuels



# Répartition territoriale

Nombre de logements Z5 par commune  
sur la période 2014 - Mars 2019



- 6 communes regroupent plus de 50% des logements produits
- Ces 6 communes ont une importante zone 5 sur leur territoire. La mise à jour de leur PDCom est un enjeu majeur.



# Constats qualitatifs

- **Sérialisation et banalisation** des constructions
- Place importante des **stationnements**





## Constats qualitatifs

- **Fragmentation** des espaces verts
- Peu de **continuités visuelles**
- **Cloisonnement** et **appauvrissement** du paysage végétal

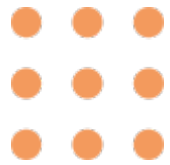




# Constats qualitatifs

- Rupture des **continuités**
- **Stratification** du foncier
- **Individualisation** du territoire
- **Imperméabilisation**
- **Absence** d'espaces publics ou mutualisés





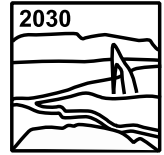
## III – Mesures décidées par le département

- **Gel de l'application de l'article 59 al. 4 LCI sur tout le territoire cantonal** le temps que les conditions soient réunies pour pouvoir appliquer cette disposition légale ("lorsque les circonstances le justifient")
  - Cette décision s'applique à **toutes les communes**
  - Le dispositif est **applicable à tout nouveau dépôt de demande à compter du 28 novembre 2019**



## **Levée du gel aux conditions suivantes :**

- **Bilan de la mise en œuvre du "Guide pour la densification de la zone 5" établi en 2017;**
- **Elaboration des stratégies zone 5 par les communes** dans le cadre de la mise à jour des plans directeurs communaux;
- **Lancement de la mise à jour des fiches (A 03 et A04) du plan directeur cantonal** en lien avec la zone 5;
- **Mise en place d'un groupe travail canton-communes** sur les impacts en termes d'équipement de la densification de la zone 5;
- **Réflexion concernant l'habitat résidentiel et la densité**



**Merci de votre attention**