U.D.4.9 DENSIFICATION DOUCE DE LA ZONE VILLA

Catégorie	Densification	**Priorité**	A-B-C
Instance(s) responsable(s)	Communes	**Instance(s) concernée(s)**	Propriétaires privés, Canton (SDT)
Stratégies sectorielles	S.U.1, S.U.2, S.U.3		

Description

État actuel
Dans un territoire limité, support de vie pour une population et une multitude d'activités en croissance, il est essentiel de veiller à utiliser de manière rationnelle le sol, tout en conservant une bonne qualité du tissu bâti. Il s'agit là du principal objectif de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui prône un développement vers l'intérieur. Cela permet notamment de préserver les surfaces non urbanisées pour les activités agricoles, de maintenir des espaces naturels ou encore de disposer d'aires de détente. Ce développement vers l'intérieur peut également s'opérer dans les actuelles zones villas.
État attendu
Grâce à une stratégie coordonnée et communiquée aux acteurs concernés, cette densification s'effectuera de manière douce et ponctuelle, au gré des opportunités en évitant de densifier au maximum chaque parcelle afin de garder des espaces ouverts. Il est cependant nécessaire de préparer au mieux cette mutation et de garder le contrôle sur celle-ci et d'éviter de la subir. Les communes engageront des études de détail pour mettre en valeur les potentiels de densification de leurs zones villa. Ces études pourraient bien évidemment être menées de manière supracommunale et se concentrer, dans un premier temps, sur des secteurs « test » ou encore être délimités dans les PAZ communaux et réglés dans les RCCZ respectifs.

La mutation de la zone villa s'accompagne nécessairement d'un grand soin apporté aux espaces ouverts qui jouent un rôle essentiel dans la structuration urbaine et paysagère. Les dispositions concernant les aménagements extérieurs, les liens avec les franges et les approches de nature en ville sont par ailleurs traitées dans les fiches liées aux franges et nature en Ville (c.f. : fiche U.N.4.1 et U.N.4.2).

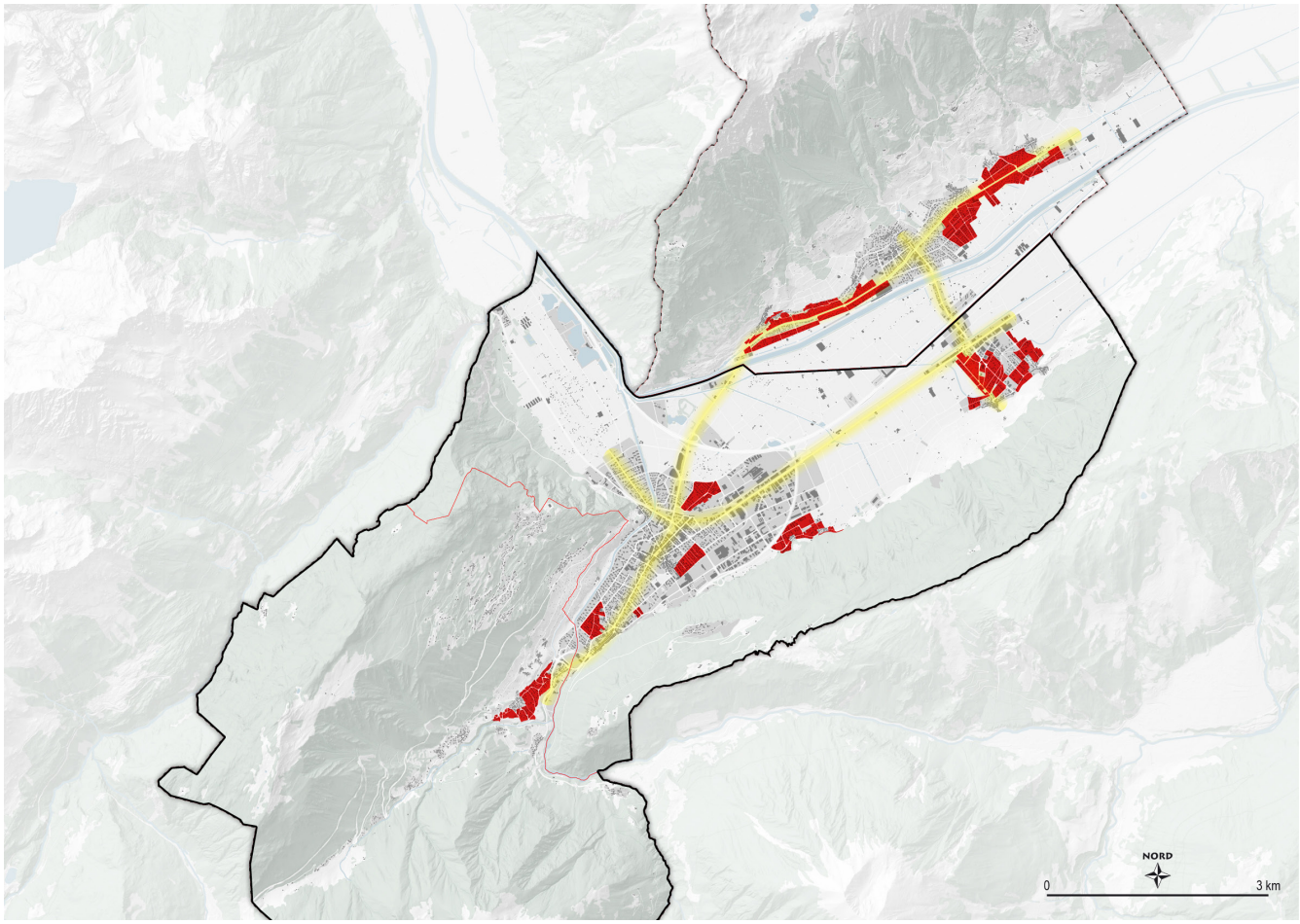
Les constructions futures veilleront à atteindre une haute efficience énergétique, a minima selon les prescriptions légales en la matière, ainsi qu'à intégrer des solutions constructives afin de se prémunir contre les éventuelles nuisances sonores environnantes.

Opportunité et utilité

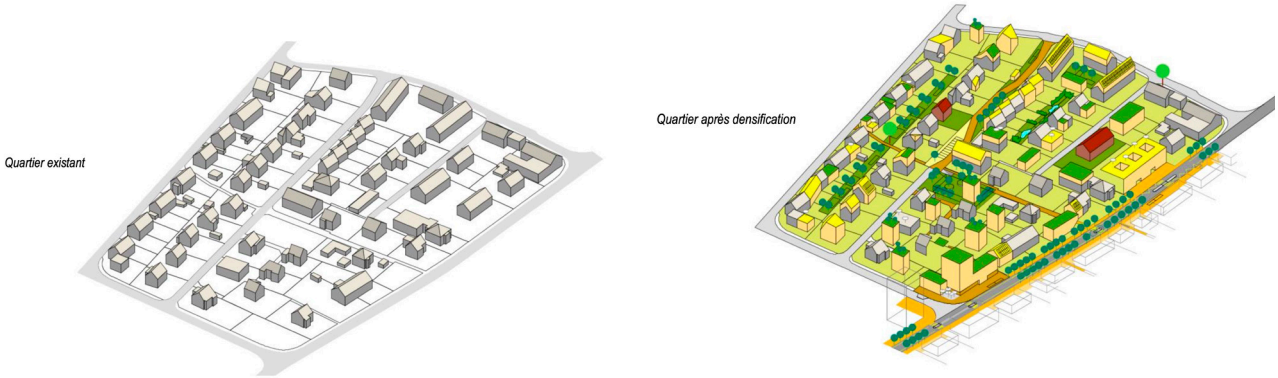
Opportunité : Cette mesure répond aux besoins (2.3) de freiner l'étalement urbain, (2.4) d'atténuer la pression foncière pour préserver des espaces ouverts et de garantir une bonne qualité de vie ainsi que (3.2) de pallier les déficits de qualité des constructions et des aménagements extérieurs, là où cela est nécessaire en profitant des projets de densification privés afin de mutualiser certains équipements de quartier (voie d'accès au bâtiment, parking collectif, lieu de collecte de déchets, piscine collective,…). Par ailleurs, elle répond aux besoins (3.1) de tirer profit des énergies renouvelables en encourageant la rénovation et l'optimisation énergétique des bâtiments.
Utilité : CE2 : l'utilité principale de cette mesure vise à développer de manière douce l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti.
CE4.3 : elle permet également de diminuer les besoins en surface en optimisant l'indice d'utilisation des sols sur l'ensemble de l'agglomération.

Coordination entre transports et urbanisation	Les problématiques liées au transport dans ces zones villa se situent majoritairement sur le trafic de transit et les espaces de parking individuels qui sont souvent disproportionnés. Afin de diminuer l'impact et la présence de la voiture dans ces quartiers, une attention particulière doit être mise dans l'aménagement de parking collectif en retrait de l'espace-rue et dans l'augmentation du sentiment de sécurité pour les piétons en aménageant des rues pacifiées.
Réalisation	
État de coordination dans le PDc (au 01.01.21)	Pas concerné
État de planification	Non-démarré
Calendrier de mise en oeuvre	Études de détail sur secteurs tests : 2021-2024 Mise en œuvre progressive : dès la révision des PAZ et RCCZ (au plus tard en 2026).
Autres	
Fiches concernées du PDc	C.1, C.2, D.4, D.5 **Fiches concernées du PDi** U1.3
Impact sur les domaines transversaux	Selon les secteurs, la mesure peut être concernée ou avoir un impact sur les éléments suivants (en gras) : Nature / environnement ☒ Environnement gris : **OPAir** / **OPB** / **ORNI** / **OPAM** / **OSites** ☒ Environnement vert : **OEaux** / OSol / OFo / OPN ☒ Dangers naturels Agriculture ☐ Surfaces d'assolement
Lien avec les autres mesures	**U.N.4.2** Nature en ville
Documents mis à disposition	• Densifier dans un esprit de qualité – la boîte de densification, Metron, 2015. • Les enjeux du développement vers l'intérieur, 32 exemples de densification réalisés en Suisse, Tribu architecture, 2016. • MétamorpHouse, Synthèse du projet pilote mené das le canton de Vaud (2018-2019), Mariette Beyeler et État de Vaud, 2020. • Les nouveaux quartiers-jardins du XXI siècle, Guide pour une densification de qualité de la zone villa sans modification de zone à Genève, Canton de Genève, 2017.

Plan de situation



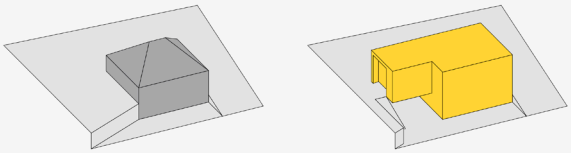
Références



Source : Densifier dans un esprit de qualité – la boîte de densification Metron (2015)

FRIBOURG (FR) | RUE LOUIS-CHOLLET

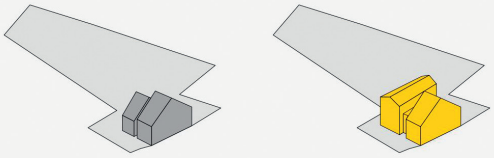
Extension d'une villa urbaine



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	1055 m²	980 m²	**- 75 m²**
Surface bâtie	145 m²	215 m²	**+ 70 m²**
Surface de plancher	220 m²	530 m²	**+ 310 m²**
Densification humaine	5 h/e	11 h/e	**+ 6 h/e**

FLÄSCH (GR) | HINTERDORF

Réhabilitation et extension d'un rural



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	2499 m²	2499 m²	
Surface bâtie	97 m²	230 m²	**+ 133 m²**
Surface de plancher	253 m²	585 m²	**+ 332 m²**
Densification humaine	0 h/e	5 h/e	**+ 5 h/e**

Source : Densifier dans un esprit de qualité – la boîte de densification Metron (2015)

Source : Les enjeux du développement vers l'intérieur, 32 exemples de densification réalisés en Suisse, Tribu architecture, 2016.