



VÉTRAZ-MONTHOUX

Une commune
périurbaine de
la communauté
d'agglomération
Annemasse-Les Voirons

ÉLÉMENTS contextuels

Vétraz-Monthoux est une commune périurbaine de 6 470 habitants à caractère principalement résidentiel, limitrophe avec la ville d'Annemasse, centre de la communauté d'Agglomération d'Annemasse Les Voirons, adhérente au projet de développement du Grand Genève.

Autrefois agricole, la commune est désormais largement urbanisée. L'habitat individuel représente une emprise significative. Le territoire est organisé selon plusieurs polarités, des hameaux dont la qualité de centralité s'est atténuée sous l'effet de la constitution d'une forme de continuité bâtie.

La colline de Haut-Monthoux constitue un élément de relief significatif. L'importance de la végétalisation des parcelles bâties, souvent généreuses, qui occupent le coteau sud-ouest, confère encore un caractère relativement campagnard à ce secteur de l'agglomération d'Annemasse.

Au sud, le territoire est délimité par la Menoge et l'Arve qui coulent en direction du Léman. A l'ouest, le territoire reçoit quelques équipements importants de l'agglomération comme le lycée Jean-Monet, un centre de santé mentale, un EPAHD et un nouveau centre de soin de suite et de rééducation. Au nord, la commune comprend une grande partie de l'aérodrome d'Annemasse et des zones d'activités. A l'est enfin, l'espace agricole est préservé entre le hameau de Corly et la limite avec les communes voisines d'Arthaz-Pont-Notre-Dame et de Cranve-Sales.

Le territoire est structuré par quelques hameaux anciens comme Collonges, Bas-Monthoux, Vétraz et Corly. Sa situation géographique privilégiée et sa topographie avantageuse ont suscité un vif intérêt pour l'habitat, au point qu'une grande partie du territoire est aujourd'hui aménagé par des quartiers résidentiels. Le logement est majoritairement dominé par les résidences principales dont environ 60 % correspondent à des maisons individuelles.

La commune qui connaît une croissance démographique soutenue développe ses équipements publics (écoles, mairie...) et vient de réaliser la requalification de son chef-lieu afin d'en conforter la centralité. Ce secteur est amené à recevoir de futurs programmes de logements essentiellement collectifs.

Le secteur de Bas-Monthoux inscrit sur la route reliant Annemasse à Bonne-sur-Menoge est également appelé à connaître un développement notable dans la perspective de la réalisation d'une future ligne de bus à haut niveau de service (BHNS). Sa densification privilégiera l'habitat intermédiaire ou collectif.

Sur la colline, le quartier de Haut-Monthoux est occupé par un habitat confortable inscrit sur de vastes propriétés qui ne semblent pas appelées à connaître de mutations importantes dans un avenir proche.

D'autres quartiers, comme le secteur construit au nord du hameau de Collonges, témoignent d'une constitution déjà ancienne qui présente aujourd'hui un enjeu de régénération.

Le territoire de Vétraz-Monthoux est soumis à une très forte pression foncière. Toutefois, le conseil municipal tient à ce que la commune conserve un caractère villageois. L'opportunité de conforter l'offre en habitat individuel, tout en limitant la croissance de la tache urbaine, est saisie comme une alternative pertinente à une densification trop homogène d'autant qu'elle est favorable à la préservation d'une agriculture pérenne sur la commune.

Renvoi cartographique :
analyse du territoire_ 1/10 000

Annemasse

Vétraz-Monthoux

Présentation du territoire communal dans son contexte.



Ci-contre :

La pente, favorablement orientée vers le sud-ouest, ouvre ponctuellement sur un panorama dégagé (en fond Le Jura).

Le quartier propose des perspectives ouvertes depuis les espaces de circulation.

Ci-dessous :

Le quartier est irrigué par une seule voie traversante peu structurée, au caractère campagnard (absence de bordures, forte présence végétale aux essences relativement variées).

OBSERVATION du territoire d'expérimentation

Le territoire d'expérimentation est inscrit sur le coteau ouest de la commune, dans un secteur ne disposant que de peu de parcelles non bâties, en lien direct avec l'un des hameaux historiques : Collonges, situé en contrebas du chef-lieu.

Nous proposons trois échelles de lecture pour en dresser le portrait, correspondant aux trois niveaux de projet qu'aborde le concours : le périmètre de réflexion, le périmètre d'étude et une parcelle sur laquelle est attendue un projet architectural détaillé.

Le périmètre de réflexion élargi, un quartier

Le périmètre de réflexion comprend environ 72 tènements bâtis, répartis sur une surface de l'ordre de 11 ha, soit une densité d'un peu plus de 6,45 lgts/ha.

Il présente une pente significative orientée vers le sud-est regardant vers le territoire urbanisé d'Annemasse et de Genève et vers l'extrémité nord de la montagne du Salève.

Il se situe un peu à l'écart des principaux axes de transit qui traversent l'agglomération d'Annemasse, autour desquelles sont installées les principales infrastructures de service et de commerce.

Le secteur de la Ruaz, et plus largement la zone située entre la route du Livron et l'avenue de l'Europe, s'est urbanisé des années 1960 à aujourd'hui, avec en partie haute de l'habitat individuel et en partie basse des équipements publics (lycée Jean Monnet, Maison des adolescents), de santé (Institut Médico-Educatif Nous Aussi, EPHAD Les Gentianes, Centre Hospitalier Spécialisé en lutte des Maladies Mentales, etc.), et sportifs (terrains de sport, gymnase J. Balmat).

Le périmètre de réflexion, circonscrit entre la route de Collonges au sud, la route de Livron à l'est et le chemin des carrés à l'ouest, est voué à conserver son caractère résidentiel. L'intensification de son occupation doit se faire au service d'une meilleure mise en relation entre les quartiers du bas comprenant les principaux équipements publics et tertiaires avec le niveau intermédiaire où est établi le chef-lieu.

La route de Collonges, qui traverse le hameau ancien, et la route du Livron sont les artères principales qui permettent de relier le centre de la commune à la ville d'Annemasse. Le quartier de la Ruaz est ensuite desservi par des axes secondaires, empruntés par les riverains ou les usagers des équipements. Le réseau de transports en commun de l'agglomération d'Annemasse dessert les axes principaux.

Cette échelle de projet sera étudiée par les concurrents essentiellement du point de vue de l'organisation du maillage territorial. Elle sera esquissée en plan masse de sorte à définir les grands principes d'évolution du quartier proposés.

Renvoi cartographique : analyse du périmètre d'expérimentation_1/5 000





Le périmètre d'étude, un échantillon test au cœur du quartier

Le périmètre d'étude, d'une surface de 3,65 ha, comprend un peu plus d'une vingtaine de tenements bâtis, soit une densité de l'ordre de 5,75 lgts/ha. Il se présente sous la forme d'un îlot épais ne disposant que d'une faible perméabilité.

A partir des axes principaux de circulation (route du Livron, avenue de l'Europe et route de Collonges), les axes secondaires moins fréquentés permettent une desserte directe des parcelles, et l'accès à de nombreuses impasses, publiques ou servitudes privées, qui mènent en cœur d'îlot. Ces impasses sont aisément accessibles du fait de leur largeur souvent généreuse.

Le secteur d'étude cible la première zone d'urbanisation, au plus près du hameau ancien, route de Collonges. Les villas, construites sur de grandes parcelles, datent essentiellement des années 1960 et 1970. Plus on s'éloigne vers le nord, plus l'urbanisation est récente. On remarque quelques cas de réhabilitation et extension en cours ou récemment réalisés. La typologie des maisons est variée : garage extérieur ou en sous-sol, de plain-pied ou RDC surélevé, un, deux, voire trois niveaux.

Les parcelles sont délimitées par des clôtures ou des haies épaisses, voire par quelques murets anciens qui subsistent. Elles sont arborées et le plus souvent agrémentées de potagers. Certaines offrent toutefois encore une certaine perméabilité piétonne dont l'usage était courant autrefois sur le site et ce sans aucune formalisation ni aménagement.

Cette seconde échelle de projet est destinée à présenter le principe du dispositif urbain et paysager proposé. Il sera détaillé en plan masse et en coupe pour expliciter le (ou les) parti soutenu. Il s'agit à ce stade de qualifier l'ambiance du quartier au terme du projet.

Renvoi cartographique :

- Analyse du périmètre d'étude_ 1/2500
- Observation du périmètre d'étude_ 1/2500

1

Le périmètre de réflexion comprend une variété de typologies développée depuis les années 60 jusqu'à aujourd'hui.

2 et 3

Le quartier est irrigué par de nombreuses impasses relativement larges et inscrites dans le sens de la pente ouvrant généreusement sur des perspectives lointaines.

La parcelle, un espace de projet singulier

Dans ce tissu, l'un des propriétaires propose un programme de densification d'une parcelle qui portera sur l'ajout d'une nouvelle construction à usage d'habitation d'une part et sur l'adaptation de la maison existante de sorte à favoriser le maintien à domicile d'une personne dépendante d'autre part.

Le détail de ce sujet, en cours de finalisation, sera exposé dans le document de programme définitif que recevront les concurrents inscrits. Cette échelle de projet doit permettre de tester la cohérence du parti proposé pour le périmètre d'étude et d'évaluer la capacité du dispositif à répondre à des besoins concrets obéissant à une logique urbaine, sociétale, programmatique et financière proposé par l'un des foyers habitant le quartier.

Ce dernier niveau d'étude correspond à la proposition d'un projet architectural et paysager détaillé en phase esquisse comprenant l'intervention sur la construction existante et le projet d'installations nouvelles sur une seule parcelle.



3



4

EXPRESSION des principaux enjeux du projet pour le quartier

La commune est actuellement engagée dans la révision de son règlement d'urbanisme. Le secteur est destiné à conserver sa destination résidentielle sous forme d'habitat individuel, groupé ou non. Cette orientation de fond doit être respectée dans le cadre du concours. Il est toutefois envisageable de pouvoir intégrer en proportion raisonnable une forme de mixité d'usage en intégrant éventuellement des fonctions complémentaires (activités tertiaires, commerciales, artisanales...) qui ne soient pas de nature à occasionner des nuisances au sein du quartier.

Le secteur s'est jusque-là développé de manière classique avec des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. Le concours d'idées offre l'opportunité de réinterroger ce principe. Il s'agit de chercher à optimiser l'espace disponible pour installer de nouvelles constructions individuelles en réservant pour chacune une autonomie d'accès, un espace de jardin privatif et une intimité garantie. A ce titre, il est convenu que les concurrents puissent s'affranchir des règles d'urbanisme pour proposer un système de règles nouvelles ou des dispositifs adaptés à la densification raisonnée du lieu. Au minimum, il est attendu de pouvoir au moins doubler la densité de logements à l'ha pour atteindre environ 12,5 lgts/ha. A maxima, afin de conserver le caractère résidentiel et paysager du lieu (qui est considéré par ses habitants comme son principal atout), la densité ne pourra pas excéder 25 logements à l'hectare (limite définie en référence à l'expérimentation conduite par l'ENSA Marseille dans le cadre du projet BIMBY).

La préservation d'un quartier calme, ouvert mais intime, éventuellement plus dense mais conservant la qualité de son paysage arboré apparaît comme l'une des exigences les plus fortes qu'expriment les habitants du lieu.

Enfin, le concours d'idées doit s'attacher à interroger la

trame de desserte du quartier (piétonne ou véhicule). Il s'agit d'évaluer l'intérêt de conserver ou au contraire d'ouvrir la maille urbaine selon les rapports nouveaux qui s'établissent entre le quartier d'expérimentation et son environnement (développement des équipements médicaux, confortement des équipements publics : école, gymnase, espace jeunesse...). A l'issue de deux rencontres effectuées avec les habitants, il ressort l'expression d'un intérêt certain pour atteindre l'amélioration du dispositif piétonnier entre le quartier et son voisinage (vers le cheflieu ou vers les équipements).



5

4 et 5

Quelques parcelles, bâties ou non, présentent des surfaces plutôt généreuses qui s'offrent comme des espaces de projet mobilisables. La présence du végétal doit toutefois être préservée en réponse à l'attente des habitants.

Le projet Mix' cité est développé par le CAUE de Haute-Savoie en partenariat avec le Conseil Général de la Haute-Savoie.

Il est soutenu par des partenaires institutionnels et économiques du département qui mettent leurs compétences et leurs savoir-faire au profit d'un projet novateur et ambitieux.

mixcite.caue74.fr - mixcite@caue74.fr

