

Etendre la densification de la zone villas par modification de zone

A03

OBJECTIFS

Promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone villas

Effets attendus

- Densification forte de secteurs déjà bâtis ou en zone constructible, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol
- Réalisation de quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics
- Forte augmentation à moyen et long terme du parc de logements répondant aux divers besoins de la population
- Développement de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle
- Qualité urbaine grâce à un projet d'ensemble coordonnant les opérations
- Création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales
- Réalisation d'équipements publics et d'espaces publics d'intérêt cantonal
- Diminution des atteintes à l'environnement et à l'agriculture induites par l'étalement urbain, la périurbanisation diffuse et l'augmentation du trafic pendulaire

Lien avec le concept

- 01** Mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement
- 06** Valoriser le paysage urbain et enrichir le réseau des espaces verts
- 07** Encourager la qualité urbaine et préserver le patrimoine

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE LOCALISATION

Procéder à la densification de secteurs de la zone villas, par mutation progressive, afin de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectations mixtes, intégrés dans la structure urbaine et répondant à des besoins d'intérêt général :

- réalisation de nouveaux logements collectifs, dont une part appréciable à caractère social ;
- création de nouveaux sites pour les activités économiques, notamment des zones industrielles ou des zones d'activités mixtes ;
- valorisation des axes forts de transports collectifs ;
- réalisation d'équipements publics et d'équipements sportifs intercommunaux et d'agglomération dont le besoin est justifié.

La densification de la zone villas, en principe forte, pourra se faire de façon différenciée en fonction des situations, selon les critères suivants :

- *densification différenciée* de grands périmètres en zone villas, situés à proximité des grands axes structurants et/ou en périphérie de la couronne urbaine ; selon les caractéristiques des secteurs concernés (disponibilité des terrains, présence d'équipements, desserte par les transports collectifs, contraintes patrimoniales et environnementales)
 - secteurs à densifier entièrement : application des règles de la couronne urbaine, avec objectif d'une *densité intermédiaire* (ID minimal 1,8 en zone de développement 3, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 1,2) ou *modérée* (ID minimal 1 en zone de développement 4A, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 0,8) par modification de zones à destination de l'habitat ou d'affectation mixte
 - secteurs à densifier partiellement : objectif d'une *densité modérée* (ID à déterminer) par modification de zones à destination de l'habitat ou d'affectation mixte
 - secteurs à protéger : *maintien ou faible densification* sans modification de zone, avec mesures de protection (plan de site...)

- *déclassés ponctuels à destination de l'habitat des terrains libres* répondant à certains critères (superficie supérieure à 5000 m², desserte satisfaisante (existante ou potentielle) par les transports collectifs, niveau satisfaisant des équipements existants ou projetés, caractéristiques paysagères et patrimoniales du site compatibles avec une densification); *densité intermédiaire* (ID minimal 1,8 en zone de développement 3, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 1,2) ou modérée (ID minimal 1 en zone de développement 4A, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 0,8) dans l'agglomération urbaine
- *déclassés ponctuels et densification à destination d'activités des périmètres soumis à des nuisances sonores*, ou en contiguïté d'une zone industrielle, avec une bonne desserte marchandises; objectif d'une *densité intermédiaire* (ID minimal 1,8 en zone de développement 3, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 1,2) ou *modérée* (ID minimal 1 en zone de développement 4A et en zones de développement industriel ou d'activités mixtes, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 0,8).

Les déclassés de la zone villas doivent répondre aux conditions suivantes :

- maîtrise de la qualité de l'aménagement (dans le cadre de grands projets pour les grands secteurs et/ou de plans directeurs de quartier) en concertation avec les communes ;
- densité modérée à forte afin de garantir une utilisation optimale des terrains déclassés ;
- en général, contrôle des prix des terrains et des constructions par déclassés en zone de développement ;
- en général, garantie d'une desserte efficace par les transports collectifs et les mobilités douces ;
- respect du paysage, du patrimoine bâti et des sites naturels.

L'indice de densité (ID) est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface nette de terrain à bâtir, soit la surface totale du périmètre concerné, dont sont déduites les surfaces projetées vouées à la circulation externe et au raccordement et les surfaces vouées aux espaces et d'équipements publics d'une certaine importance, répondant au minimum aux besoins d'un quartier, par exemple une école, un mail ou un parc public. Cet indice sert à déterminer la densité des surfaces constructibles pour le logement et les activités. L'indice de densité se distingue de l'indice d'utilisation du sol (IUS) qui sert à la détermination des droits à bâtir, et de la densité générale du quartier, qui est le rapport entre la surface brute de plancher totale et la surface totale du périmètre et dont la valeur est en général bien moins élevée, car elle intègre toutes les surfaces réservées à un usage public.

Les périmètres de densification différenciée de la zone villas sont représentés de manière schématique sur la carte du schéma directeur cantonal: les plans directeurs localisés et les plans d'affectation pourront s'en écarter en fonction des études d'aménagement ultérieures portant sur ces périmètres.

Mesures de mise en œuvre

- effectuer la planification directrice (études d'aménagement et éventuellement plans directeurs de quartier) et impérative (modifications de zones et plans localisés de quartier) pour les grands périmètres de zone villas à déclasser, en principe dans le cadre des grands projets
- effectuer la planification impérative (modifications de zones et plans localisés de quartier) et, si cela se justifie, la planification directrice (plans directeurs de quartier) pour les autres périmètres de zone villas à déclasser

Interaction avec d'autres fiches

- A07** Optimiser la localisation des activités
- A08** Densifier les zones industrielles existantes et en créer de nouvelles
- A09** Optimiser la localisation des installations commerciales à forte fréquentation (ICFF)
- A10** Développer et valoriser les espaces publics d'importance cantonale
- A11** Développer le réseau des espaces verts et publics
- A12** Planifier les équipements publics d'importance cantonale et régionale
- A15** Préserver et mettre en valeur le patrimoine
- A16** Renforcer la politique foncière du canton
- A17** Mettre en œuvre les Grands Projets
- A18** Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie
- D01** Mettre en œuvre une politique durable de gestion des eaux
- D02** Coordonner aménagement du territoire et politique énergétique cantonale
- D05** Assurer la sécurité des biens et des personnes contre les dangers naturels
- D06** Gérer et valoriser les déchets

- réaliser les acquisitions foncières et les améliorations foncières nécessaires pour faciliter la mise à disposition des terrains
- mettre en place des mesures d'accompagnement pour les propriétaires des villas sises sur les périmètres de villas à déclasser, comme par exemple, des échanges avec des appartements à bâtir
- en cas de besoin, compléter le recensement de la végétation arborée remarquable et celui du patrimoine architectural et des sites de la périphérie urbaine sur les périmètres proposés pour une densification par modification de zone.

Mandat de planification

Le canton :

- identifie les périmètres de zone villas à déclasser dans le schéma directeur cantonal ;
- effectue et approuve en collaboration avec les communes la planification directrice (grands projets et plans directeurs de quartier) ;
- effectue et approuve la planification impérative (modifications de zones et plans localisés de quartier) ;
- met en œuvre une politique foncière active dans les périmètres déclassés (acquisitions, droit de préemption).

Les communes :

- effectuent en collaboration avec le canton la planification directrice et adoptent les plans directeurs de quartier ;
- peuvent élaborer, si cela se justifie et en collaboration avec le canton, les plans directeurs de quartier et les adoptent ;
- peuvent user du droit d'initiative communale pour proposer des modifications de zones et des plans localisés de quartier ;
- mettent en œuvre une politique foncière active (acquisitions, droit de préemption).

ORGANISATION

Instances concernées

Confédération :	ARE
Canton :	DU (OU, OLO, OPS, OBA) ; DIME (DGM, DGNP, DGE) ; DARES (DGAE) ; FPLC ; FIDP
Communes :	Versoix, Bellevue, Pregny-Chambésy, Grand-Saconnex, Meyrin, Vernier, Carouge, Lancy, Onex, Confignon, Plan-les-Ouates, Veyrier, Chêne-Bourg, Chêne-Bougeries, Thônex, etc.
Pilotage :	DU (OU, OLO)

AUTRES INDICATIONS

Bases légales

- LaLAT (loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire) [art 11a exigeant la conformité des plans d'affectation du sol au plan directeur cantonal et imposant l'étude de la densification des parcelles en zone villas de plus de 5000 m² et art 11 bis fixant les orientations futures de tout ou partie d'une commune (élaboration de plans directeurs communaux et de plans directeurs de quartier)]
- LEXT (loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités) [régissant l'aménagement des quartiers (refus conservatoires, élaboration de plans localisés de quartier)]
- LGZD (loi générale sur les zones de développement) [déterminant les conditions d'urbanisation des zones de développement (refus conservatoires, élaboration de plans localisés de quartier et de plans financiers, contrôle des prix du terrain, droit de préemption, taxe d'équipement) ; art. 4 fixant les proportions de catégories de logements à réaliser]
- LPMNS (loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites) [réglementant la protection du patrimoine architectural (classement, inventaire, élaboration de plans de site)]
- LGL (loi générale sur le logement et la protection des locataires)
- LUP (loi pour la construction de logements d'utilité publique)

- Loi sur le remembrement foncier urbain
- LPN (loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage) [en particulier art. 18b]
- L Bio (loi sur la biodiversité M 5 15)
- LaLPE (loi cantonale d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement)
- ROIEIE (règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement)

Études de base / Références principales

- *Plan d'action pour la construction de logements*, DU (OLO, OU), en cours
- *Étude des besoins et de l'offre en logements / DCTI* (OU), septembre 2011
- *Étude des besoins et de l'offre en surfaces d'activités / DCTI* (OU), juin 2012
- *Études PACA*, CRFG/PAFVG
- *Plans directeurs communaux*
- *Nature dans le canton de Genève – Bilan de 10 ans d'actions et perspectives (1999-2009)*, DIM (DGNP), septembre 2010
- *Directives cantonales en matière de protection du patrimoine arboré*, DIM (DGNP), 2008
- *Indicateurs morphologiques pour l'aménagement*, DTP/EAUG 1986 (en cours de révision)
- *Concepts spatiaux et stratégie d'évolution pour la zone de développement 3, en particulier pour le Mervelet et la Forêt* (DTPE-1996-arch. Feddersen)
- *Densité bâtie et autres indicateurs pour l'aménagement*, DU, novembre 2012

Fiche monitoring du plan directeur

U0 Synthèse / U2 Logements sociaux / U5 Densification de la zone villas

DOSSIER

Problématique et enjeux

En surface, la zone villas effectivement dévolue à l'habitat individuel représente 47% des zones à bâtir du canton destinées au logement (déduction faite des équipements publics et du secteur des organisations internationales) tout en n'accueillant que 9% des logements et 13% de la population du canton. La forte demande à satisfaire en matière de logements, de surfaces d'activités et d'équipements d'une part, la nécessité de ne pas gaspiller le sol d'autre part, exige de poursuivre la politique de densification de la zone villas. En effet, les potentiels réalisables (à court et à moyen terme) correspondant à l'intensification du renouvellement urbain (voir fiche A01), l'urbanisation de la couronne urbaine (voir fiche A02) et les extensions urbaines sur la zone agricole (voir fiche A05) ne suffiront donc pas à satisfaire la demande en logements qui restera très forte.

Le canton de Genève mène depuis 1984 une politique systématique et ponctuelle de densification de la zone villas par modification de zone pour les terrains répondant à certains critères :

- terrain libre d'une certaine superficie (plus de 5000 m²) ;
- desserte existante ou potentielle par les transports publics ;
- niveau des équipements ;
- contiguïté avec une urbanisation ou une zone plus denses ;
- caractéristiques du site (naturel /bâti), nuisances.

Cette politique active a donné des résultats concluants : près de 4 000 logements réalisés ou en cours de réalisation depuis 2000.

Les terrains libres de construction se faisant rares, les efforts de densification doivent à nouveau porter sur les vastes secteurs déjà occupés par les villas, bien desservis par les transports publics, situés en périphérie de la proche couronne urbaine (au sud de l'aéroport, par exemple) ou le long des voies structurantes (de part et d'autre de la route de Chancy, par exemple). Cette mesure est à mettre en regard des vastes déclassements de la zone villas opérés vers 1960, dont la densification se poursuit encore actuellement (voir fiche A02).

Lors de la mise en œuvre du PDCn 2015, de nombreux déclassements en zone de développement ont été effectués (213 ha, Communaux d'Ambilly et Frontenex-Tulette inclus) ou sont prévus (292 ha), ce qui représente un empiètement sur la zone villas d'environ 13%. Les déclassements projetés dans le PDCn 2030 (environ 320 ha) correspondent à une emprise supplémentaire d'environ 9% sur la zone villas (équipements publics non inclus).

Potentiel à bâtir

Les déclassements de la zone villas représentent le potentiel le plus important parmi les mesures d'aménagement: près de 30 000 logements (dont 11 000 dans le PDCn 2015) et 300 000 m² de surfaces d'activités théoriquement constructibles (non compris les déclassements en zone industrielle). D'une manière générale, leur réalisation se fera à un rythme lent étant donné l'occupation actuelle, les contraintes et les risques de blocage: les études de base sur les besoins et l'offre en logements et surfaces d'activités évaluent le potentiel réalisable à l'horizon 2030 entre 8 000 et 11 000 logements et entre 180 000 et 250 000 m² de surfaces d'activités.

Densité

Il s'agissait jusqu'à maintenant essentiellement de densifications ponctuelles et à proximité des noyaux suburbains, dans lesquels une densité modérée était visée. Dorénavant, les déclassements de la zone villas correspondent également à de vastes secteurs de densification différenciée en extension de la couronne urbaine: une densité intermédiaire doit être visée, sauf dans les cas suivants, dans lesquels une densification plus modérée pouvant aller jusqu'à la conservation de l'état actuel, peut être admise:

- maintien de bâtiments existants
- transition avec la zone villa
- espaces à maintenir libres (parcs et jardins privés, arborisation) afin de développer le maillage vert dans la couronne urbaine
- présence d'éléments comportant une valeur avérée sur le plan patrimonial, naturel ou culturel; dans ces cas, il s'agira de prendre des mesures de protection du patrimoine (voir fiche A15).

Mixité des affectations et mixité sociale

Lors de déclassements en faveur du logement, la mixité sociale est recherchée, notamment en application de la LGZD qui impose dans ces zones de développement des taux minima de 15% de logements d'utilité publique et de 15% de logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation. S'ajoutant à l'objectif de qualité urbaine, la mixité sociale constitue la contribution de l'aménagement du territoire à la politique de la ville mise en œuvre par le canton.

Tout en évitant les nuisances de voisinage, la mixité des affectations doit également être visée dans ces quartiers, afin de contribuer à leur animation, notamment le long des axes de transports publics et dans les centralités. Cependant, dans certains secteurs exposés à de fortes nuisances, en particulier dans les zones de bruit de l'aéroport, seules les activités, notamment industrielles, sont admises.

Foncier

A proximité de la couronne urbaine, il ne reste pratiquement plus que des parcelles de petite taille, souvent occupées par des villas habitées par leurs propriétaires et parfois grevées de servitudes. L'enjeu principal est de rendre disponibles des terrains de taille suffisante, par une politique foncière active (voir fiche A16), notamment grâce à l'exercice du droit de préemption par le canton et les communes, des conditions financières attractives et, le cas échéant, par l'expropriation des servitudes. Il s'agit notamment de tirer parti du vieillissement du parc de villas, ne répondant plus à la demande actuelle et exigeant d'importants investissements pour leur rénovation. En outre, en application de la LGZD, en alternative aux taux minima, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. Il s'agit également de réfléchir à l'adaptation du cadre financier pour inciter les propriétaires de villas à rendre leurs terrains disponibles.

Qualité urbaine

Les quartiers seront aménagés en visant à créer de la diversité avec le souci:

- d'identifier les éléments générateurs d'identité du lieu et d'en vérifier attentivement les modalités de prise en compte dans le projet;
- de moduler la densité et l'affectation selon la desserte, les contraintes et le site;
- de promouvoir une architecture de qualité avec la recherche d'une diversité morphologique et des types de logements;
- de maintenir et/ou de créer un maillage suffisant d'espaces libres (espaces publics, espaces verts) en relation avec son environnement contigu;

- de veiller à l'adéquation des équipements publics de quartier, communaux et d'agglomération et le cas échéant d'en renforcer la présence au sein du projet.

Environnement et biodiversité

D'un point de vue environnemental, la forte densification des grands secteurs de villas en limite de la couronne urbaine permet de localiser les habitants et emplois supplémentaires dans une partie de l'agglomération bien desservie par les transports collectifs et offrant des services et des équipements aisément accessibles en mobilité douce. Elle favorise le report modal et contribue ainsi à améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de polluants, ainsi qu'à réduire les nuisances sonores. A l'échelle de l'agglomération, la densification forte de la zone villas permet de limiter l'étalement urbain et donc les emprises sur les espaces agricoles et naturels : elle correspond à une meilleure utilisation du sol, en conformité avec la LAT.

La faible utilisation actuelle du sol en zone villas permet l'existence d'habitats naturels propices à de nombreuses espèces de la flore et de la faune. La biodiversité en milieu urbain et périurbain sera assurée par la mise en valeur du maillage vert et sa gestion par les collectivités, afin de maintenir la nature en ville.

Démarche

- Le plan directeur cantonal identifie sur la carte du schéma directeur cantonal les périmètres de densification différenciée de la zone villas. Par ailleurs, l'art. 11 de la LaLAT permet au canton de suspendre les requêtes pour la construction de villas sur des terrains peu ou pas bâtis de plus de 5000 m², afin d'examiner les possibilités de densification.
- Les périmètres inclus dans des grands projets bénéficient des mesures de planification et d'accompagnement (structures de mise en œuvre opérationnelle) appliquées dans ce cadre (voir démarche détaillée dans la fiche A17). En particulier, ces études identifient les sous-secteurs devant faire l'objet d'une modification de zone et ceux devant faire l'objet de mesures de protection (plans de site...) et déterminent le phasage des procédures.
- La procédure de modification de zones est initiée par le canton, en principe en parallèle avec d'autres plans d'affectation.
- Le canton développe les instruments de monitoring afin d'évaluer la mise en œuvre et l'efficacité de cette mesure et comme outil d'aide à la décision.
- En coordination avec les fondations immobilières de droit public et les acteurs privés, les collectivités publiques anticipent la densification des quartiers de villas en se portant progressivement acquéreurs des parcelles stratégiques, si celles-ci ne font pas déjà l'objet d'opération privées conformes aux buts poursuivis, de façon à déclencher la mutation de ces quartiers.
- Les équipements publics de quartier, de compétence communale, ainsi que la desserte en transports publics, sont à planifier simultanément aux projets d'urbanisation.

Liste des projets de déclassement de la zone villas

NB : cette liste a un caractère exemplatif, elle n'est ni définitive, ni exhaustive

A) Grands projets prioritaires

- **Communaux d'Ambilly** (fiche P05)
- **Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries** : secteurs de Grange-Canal, Ermitage, Route de Malagnou, Plateau de Bel-Air, Bessonnette, Pentes de Sous-Moulin, quartiers à dominante logement (fiche P06)
- **Châtelaine** (Genève, Vernier) : secteurs route de Vernier, quartiers à dominante logement (fiche P07)
- **Vernier – Meyrin – Aéroport** : secteurs de Cointrin est et ouest, quartiers à dominante logement ou à dominante activités (fiche P08)

B) Grands projets en préparation

- **Versoix** : secteur de Versoix sud, quartier à dominante activités (fiche P11)

C) Autres densifications de la zone villas

- **Pinchat** (Carouge)
- **Route de Malagnou** (Chêne-Bougeries)
- **Rigaud** (Chêne-Bougeries)

Etat de la coordination

- réglée
- réglée
- réglée

- | | |
|--|-----------------------|
| • Route de Suisse (Versoix) | réglée |
| • Avenue Trembley (Genève) | réglée |
| • Couronne du village (Veyrier) | en cours |
| • Bourgogne (Genève) | information préalable |
| • Plateau de Saint-Georges (Lancy) | information préalable |
| • Rives de l'Aire (Lancy) | information préalable |
| • Chemin des Laz (Onex) | information préalable |
| • Route de Saint-Julien (Plan-les-Ouates) | information préalable |
| • Route du Camp (Plan-les-Ouates) | information préalable |
| • Route de Chancy (Confignon, Onex): | information préalable |
| • Mail sud aéroport (Grand-Saconnex): | information préalable |

ANNEXE

Carte n° 1 «*Principes de densification*»

