

OBJECTIFS

Poursuivre la densification sans modification de zone de la zone 5 en favorisant l'habitat individuel groupé.

Effets attendus

- Densification de secteurs déjà bâtis ou en zone constructible, contribuant à une meilleure utilisation de la zone 5 et du sol (limitation des emprises sur l'espace rural, urbanisation compacte)
- Diversification des types de logement et des morphologies urbaines
- Protection des secteurs à valeur patrimoniale ou paysagère

Lien avec le concept

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE LOCALISATION

Aux abords de l'agglomération dense, maintenir la majeure partie de la zone 5 (dite zone villas), tout en accentuant sa densification, afin de mieux répondre aux besoins pour ce type d'habitat. En excluant les secteurs relevant de la protection du patrimoine et des sites, où une faible densité doit être maintenue, la densification de la zone 5 sans modification de zone (MZ) se fait par application d'indices d'utilisation du sol plus élevés, de façon différenciée en fonction des caractéristiques du site et du contexte urbain.

Mesures de mise en œuvre

- Élaborer des stratégies communales pour la zone 5 en identifiant les réserves en zone à bâtir, les secteurs à densifier ou à protéger dans les plans directeurs communaux
- Étudier la possibilité de modifier les règles constructives en zone 5 (notamment les distances aux limites) pour favoriser l'habitat groupé et la qualité urbaine dans les secteurs qui s'y prêtent
- Déterminer les mesures de protection applicables aux sites à valeur patrimoniale ou paysagère
- Établir un inventaire préalable des valeurs naturelles, paysagères et historiques présentes

Mandat de planification

Le canton :

- veille à une application cohérente, sur l'ensemble du territoire cantonal, des critères permettant de déroger à la densité usuelle ;
- établit les inventaires préalables ;
- élabore et adopte des plans de site et/ou de protection des rives.

Les communes :

- préavisent les projets en cas d'IUS supérieur à 0,25 ;
- proposent, dans leurs plans directeurs communaux, une stratégie pour leur zone 5 en identifiant les réserves en zone à bâtir, les secteurs à densifier ou à protéger, ainsi que les éléments paysagers structurants.

ORGANISATION

Instances concernées

Confédération:	DETEC (ARE)
Canton:	DT (OU, OPS); DI (OCT)
Communes:	Versoix, Bellevue, Pregny-Chambésy, Grand-Saconnex, Meyrin, Vernier, Carouge, Lancy, Onex, Confignon, Plan-les-Ouates, Troinex, Veyrier, Chêne-Bourg, Chêne-Bougeries, Vandœuvres, Thônex, Collonge-Bellerive, etc.
Pilotage:	DT (OU)

AUTRES INDICATIONS

Bases légales

- LaLAT (loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire L 1 30) [art. 11a exigeant la conformité des plans d'affectation du sol au plan directeur cantonal 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 – PDQ)]
- LCI (loi sur les constructions et installations diverses L 5 05) [art. 59-4 autorisant d'augmenter l'indice d'utilisation jusqu'à 0,6 sous certaines conditions]
- RCI (règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses L 5 05.01)
- LPMNS (loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites L 4 05) [réglementant la protection du patrimoine architectural (classement, inventaire, élaboration de plans de site)]
- LPN (loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage) [en particulier art. 18b]
- LBio (loi sur la biodiversité M 5 15)
- RBio (règlement d'application de la loi sur la biodiversité M 5 15.01)
- LPRLac (loi de protection des rives du lac L 4 10) [art. 3 limitant l'indice d'utilisation à 0,2]
- RCVA (règlement sur la conservation de la végétation arborée L 4 05.04)
- RSFP (règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés L 5 05 10)

Planifications cadres

–

Études de base / Références principales

- Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle : guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève, Joud-Marchand, Juin 2017
- Perspectives d'intensification de l'habitat en zone 5 – Envar + Triporteur Cahiers 1, 2 et 3, SPDC (OU), décembre 2015
- Aménagement de la couronne périphérique du village de Veyrier : Mise en œuvre – stratégie et plan d'action, bureau d-la, OU-Veyrier, septembre 2015
- Programme Nature en ville, DGNP (DETA), 2013
- Aménagement de la couronne périphérique du village de Veyrier : Masterplan, bureau d-la, Veyrier, septembre 2012
- Étude des besoins et de l'offre en logements, DCTI (OU), sept 2011
- 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
- Plans directeurs communaux
- Recensement du patrimoine
- Recensement architectural de la périphérie urbaine

Problématique et enjeux

En surface, la zone 5 (y compris la zone de développement 5) représente 46% des zones à bâtir du canton destinées au logement tout en n'accueillant que 10% des logements (y compris la zone de développement 5). 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 une utilisation plus intense de cette zone. C'est pourquoi le canton de Genève mène systématiquement depuis 1984 une politique ponctuelle de densification de la zone 5 par MZ pour les terrains répondant à certains critères et poursuivra à l'avenir cette politique (fiche A03).

Néanmoins, étant donné son étendue, la zone 5 n'est que très partiellement visée par ces déclassements et restera, à terme, la zone à bâtir la plus vaste, soit environ 40% des zones destinées au logement. De 2000 à 2015, il s'est construit 4200 villas dans le canton, soit 280 villas par an en moyenne et 20% de la production totale de logements. La zone 5 recèle encore un potentiel considérable, ce qui permettra de répondre à la demande en matière d'habitat individuel, contribuant en cela de façon substantielle à l'offre globale en logements. L'étude de base sur les besoins et l'offre en logements évalue le potentiel réalisable à l'horizon 2030 à 4300 logements. Cet objectif est atteignable par poursuite du processus en cours de densification légère, qu'il s'agit d'accentuer, afin de permettre une mutation progressive du tissu bâti.

Vu la qualité de leur bâti et de leur environnement non bâti, certains secteurs de la zone 5 bénéficient de mesures de protection (protection des rives du lac, plans de site), d'autres secteurs, recensés ou non, mériteraient également d'être protégés.

Densité et règles de construction

En zone 5, l'indice d'utilisation du sol peut aujourd'hui légalement et moyennant les conditions fixées par l'art. 59, al.4 LCI monter jusqu'à 0,4 (0,48 en cas de très haute performance énergétique) et 0,5 pour une parcelle supérieure à 5000 m² (0,6 en cas de très haute performance énergétique). Il s'agit de viser plus systématiquement une telle densité, voire une densité plus élevée dans les parcelles de grande taille, sous certaines conditions. L'indice d'emprise au sol (ou à l'inverse l'indice de verdure) pourrait être complémentaire à la notion de densité, afin de favoriser la perméabilité du sol et le maintien du maillage vert.

Foncier

En zone 5, les collectivités publiques ne procèdent qu'exceptionnellement à des acquisitions, notamment pour reloger des propriétaires de villas situés dans des périmètres à densifier par MZ.

Qualité urbaine

La zone 5 est caractérisée par un habitat individuel et l'importance des espaces verts. Les possibilités de densification nouvellement offertes sont à la fois une opportunité et un risque. Une opportunité pour accueillir de nouveaux habitants en diversifiant les formes bâties et les modes d'habiter, de la villa individuelle à l'habitat groupé voire au petit collectif. Un risque avec la répétition à outrance du modèle de la villa en bande, qui occasionne une urbanisation extensive, réduisant les surfaces plantées au profit des constructions et des aires de circulation, et avec des voiries et espaces collectifs inappropriés à une augmentation du nombre d'usagers.

Des recommandations sont élaborées par le canton en vue d'harmoniser les critères d'évaluation des projets utilisés par la commission d'architecture et les communes, de proposer des pistes aux communes pour élaborer leur stratégie pour leurs zones 5 et d'inciter propriétaires et constructeurs à densifier autrement, en intégrant mieux les stationnements, en favorisant la perméabilité du sol, en intégrant les usages des espaces non bâtis, en favorisant l'aménagement d'espaces collectifs mutualisés et en améliorant la desserte viaire (douce et TIM). Les stationnements – à localiser sur la parcelle – doivent être conformes au RSFP et pensés de manière à améliorer la qualité paysagère.

Environnement et biodiversité

Avec une utilisation du sol en zone 5 comparativement plus faible que dans les autres zones, on constate une grande diversité d'habitats naturels de qualité propices à de nombreuses espèces de la flore et de la faune, plus particulièrement liées à l'espace urbain ou périurbain.

D'un point de vue environnemental, il s'agira de maintenir cette biodiversité par la mise en valeur du maillage vert préexistant et d'encourager le maintien de la perméabilité du sol partout où cela sera possible.

Démarche

- Le canton peut autoriser l'application d'un IUS supérieur aux valeurs définies à l'art. 59, al.1 LCI, après consultation de la commune et de la commission d'architecture
- Un groupe de travail interdépartemental a étudié l'impact des modifications législatives relatives aux règles de construction en zone 5 (art. 59, al. 4 LCI) et a proposé de nouvelles directives visant la protection de la végétation, la gestion des clôtures et la limitation de la fragmentation du parcellaire avec la publication d'une brochure intitulée « *Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle : guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève* ». Après un état des lieux de la densification spontanée de la zone 5, ce document propose une méthode pour y favoriser un développement mesuré, l'objectif étant de répondre à la demande en logements sans nuire à la qualité patrimoniale et paysagère, avec des formes bâties diversifiées et un traitement adéquat du stationnement et de son impact sur le territoire. Il se base sur quatre thèmes d'analyse – le bâti, les espaces communs, les espaces verts et le stationnement – qui sont examinés à trois échelles : le territoire, le groupe de parcelles et la parcelle concernés. La mise en œuvre du guide fera l'objet d'un bilan d'ici deux ans
- Les communes bénéficient ainsi d'un instrument utile pour élaborer, dans leurs plans directeurs communaux, une stratégie pour leurs zones 5 en identifiant les réserves en zone à bâtir, les secteurs à densifier, les éléments remarquables à protéger, le maillage arborisé à maintenir ou à créer, les espaces verts et publics à créer. Le respect et la prise en compte des objectifs formulés dans les PDCom seront évalués par les préavisateurs et par les autorités cantonales qui délivrent les autorisations de construire

ANNEXE

Carte n° 1 « *Principes de densification* »