

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL GENÈVE 2040



SYNTHÈSE

Version mai 2024
PR-1654 acceptée par le Conseil municipal le 4 février 2025
Adopté par le Conseil d'État le 11 juin 2025

PILOTAGE	Ville de Genève Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité Service d'urbanisme, en collaboration avec tous les départements
PRINCIPAUX MANDATAIRES	Citec ingénieurs Conseils SA Nicolas Waechter, Nicolas Croquet – Consortium TERRITOIRE-GE (bureaux La Comète et La Courroie de transmission) CSD ingénieurs environnement Studio Paola Viganò Tomas Fryscak – Illustrations TWKS – Communication & graphisme
IMPRESSION ÉDITEUR QUANTITÉS	Bubu AG Ville de Genève 50 exemplaires

SOMMAIRE

01	INTRODUCTION AU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL GENÈVE 2040	2
02	LES ORIENTATIONS POLITIQUES DE GENÈVE 2040 Axe 1. Une ville au rendez-vous du Grand Genève Axe 2. Des quartiers régénérés et accueillants Axe 3. Une ville productive, circulaire et attractive Axe 4. Une nouvelle coexistence ville-nature Axe 5. Un cadre de vie convivial et bénéfique	3
03	LA STRATÉGIE PROPOSÉE Grands principes d'aménagement Orientation territoriale Instruments et coordination	4
04	LE PROGRAMME DE MESURES Urbanisation Mobilité Environnement Périmètres d'action	6
05	ENJEUX CLÉS POUR LA PROCHAINE DÉCENNIE	7
06	CONCLUSION – UNE VILLE RÉGÉNÉRÉE POUR 2040	7

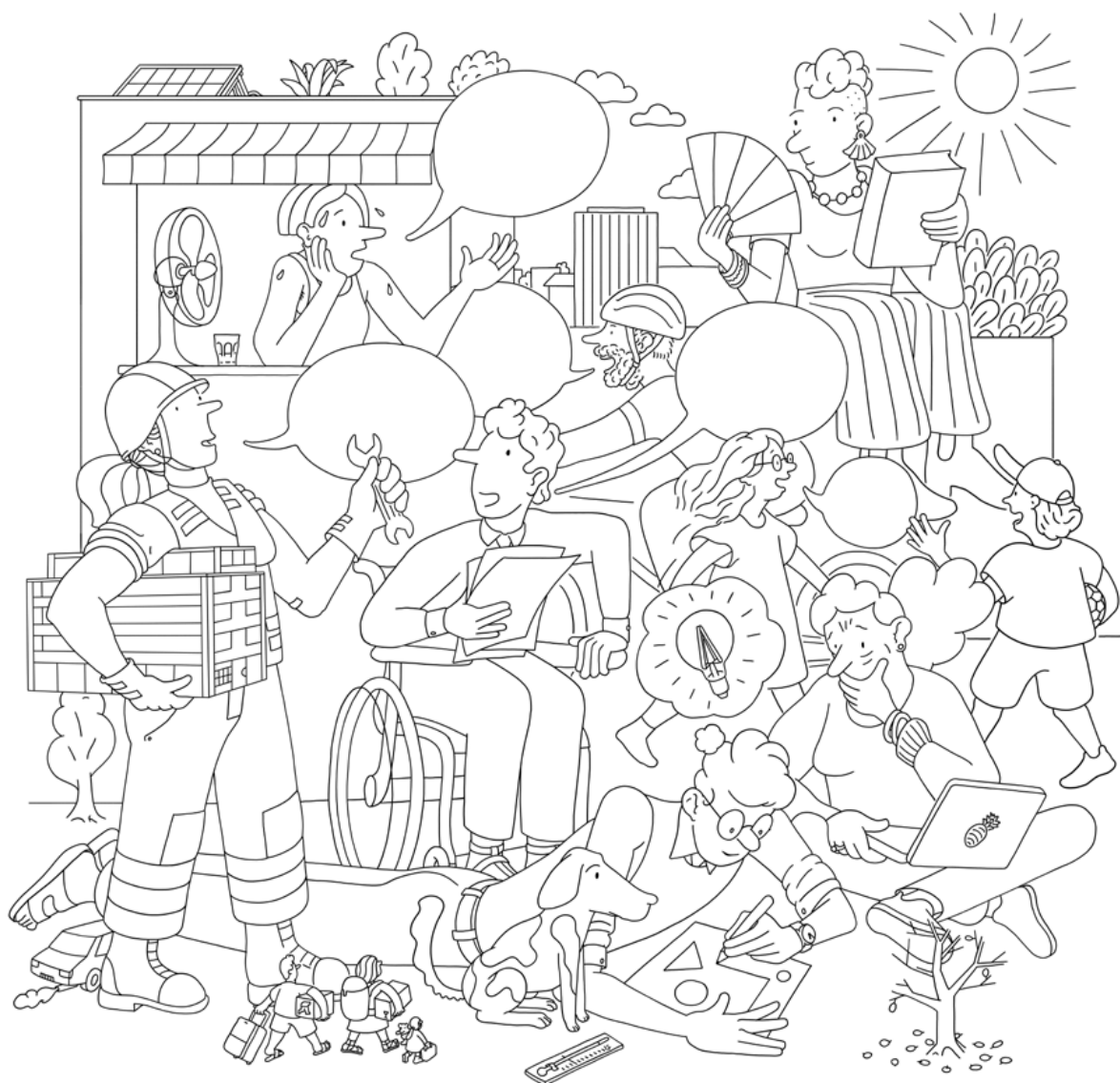
01

INTRODUCTION AU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL GENÈVE 2040

Le Plan directeur communal (PDCom) Genève 2040 est un outil de planification directrice porté par la Ville de Genève pour encadrer l'aménagement du territoire communal sur les quinze prochaines années. Il vise à concilier la transition écologique et sociale avec les enjeux de densité, de logement, de mobilité, de patrimoine et de cadre de vie.

Ce plan se base sur:

- **la Stratégie climat municipale (2022)**: atteindre la neutralité carbone en 2050;
- **la Charte du Grand Genève en transition (2022)**: harmoniser les objectifs territoriaux à l'échelle transfrontalière;
- **la consultation citoyenne «Genève parle»**: marches exploratoires, carto-participation, forums, documentaire.



02

LES ORIENTATIONS POLITIQUES DE GENÈVE 2040

Axe 1 Une ville au rendez-vous du Grand Genève

- Genève se considère comme ville centre d'une agglomération multipolaire et transfrontalière.
- Elle soutient un modèle de développement équilibré pour répartir logements, emplois et services dans toute l'agglomération.
- Elle renforce sa coopération avec Lancy, Carouge et d'autres communes pour des projets collégiaux (PAV notamment).
- Objectif: assurer la meilleure accessibilité possible, la mutualisation des équipements et un juste équilibre territorial.

Axe 2 Des quartiers régénérés et accueillants

- Tout projet de densification doit être avant tout une opportunité de régénération qui améliore la qualité et le cadre de vie au-delà du bâtiment lui-même.
- Genève valorise les bâtiments existants et les régénère en cherchant un potentiel nouveau dans l'existant. La démolition devient l'exception.
- Adaptation au vieillissement démographique: logements, équipements et espaces publics adaptés pour les seniors.
- Développement de logements sociaux, coopératifs et innovants (clusters, living-studios).
- Création de nouveaux équipements publics (crèches, écoles, centres sportifs, etc.) pour répondre aux besoins d'une population en croissance.
- Lutte contre la gentrification et pour la préservation de la mixité fonctionnelle et sociale.
- Objectif: améliorer la qualité de vie en ville et réaliser au minimum 10'000 à 11'000 nouveaux logements, dont 3'300 à 3'630 d'utilité publique.

Axe 3 Une ville productive, circulaire et attractive

- Maintien et valorisation des activités productives en ville: artisanat, logistique, économie circulaire.
- Priorité donnée aux programmes mixtes (logements + activités + équipements).
- Maintien d'une offre de bureaux modernes bien connectés aux transports publics.
- Réserves foncières pour les organisations internationales.
- Objectif: renforcer la présence des économies de proximité en ville, assurer le dynamisme et la diversité des acteurs.

Axe 4 Une nouvelle coexistence ville-nature

- Végétalisation massive et coordonnée des espaces urbains et désimperméabilisation des sols.
- Création de corridors écologiques, soutien à la biodiversité urbaine.
- Intégration du devenir animal et végétal pour renforcer la coexistence entre espèces en ville.
- Stratégie climatique contre les îlots de chaleur: arbres, toits verts, sols vivants.
- Objectif: préserver, renforcer l'infrastructure socio-écologique et végétaliser le tissu bâti.

Axe 5 Un cadre de vie convivial et bénéfique

- Offrir un cadre de vie plus agréable, inclusif et sain pour toutes et tous.
- Transformation des espaces publics pour en faire des lieux multifonctionnels: conviviaux, accessibles, végétalisés et propices aux rencontres, aux loisirs et à l'activité physique.
- Favoriser la mobilité active et en particulier la marche pour apaiser la ville, réduire les nuisances sonores, améliorer la qualité de l'air et la santé des personnes.
- Adapter la ville au réchauffement climatique avec des mesures concrètes comme la création d'îlots de fraîcheur, la gestion durable de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
- Objectif: construire une ville plus juste, résiliente et agréable à vivre au quotidien.

03

LA STRATÉGIE PROPOSÉE

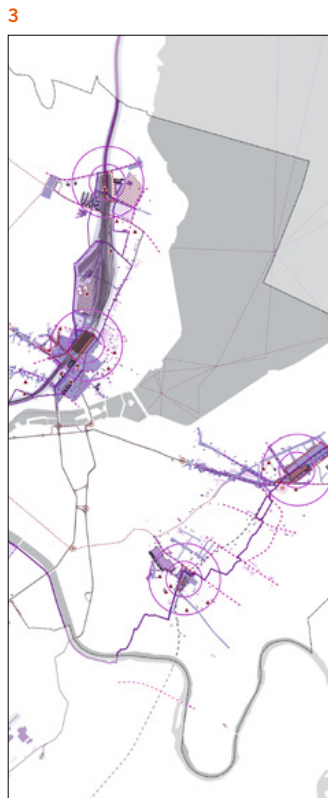
Grands principes d'aménagement

- **Faire de la régénération le moteur du développement**
 - Réutiliser, transformer et valoriser le bâti existant plutôt que démolir.
 - Favoriser les surélévations de qualité (méthode d'évaluation ABCD), la reconversion de bureaux vacants et la réaffectation de surfaces existantes.
 - Optimiser les tissus urbains sans artificialiser davantage les sols.
- **Accompagner la croissance démographique**
 - Accueillir environ 22'000 nouveaux habitant-e-s via la création de 10'000 à 11'000 logements, principalement dans les zones déjà planifiées.
 - Intégrer les futurs logements dans des quartiers mixtes, avec équipements publics, espaces verts et commerces de proximité.
 - Pérenniser l'hébergement d'urgence et intégrer les logements d'utilité publique dans les opérations de renouvellement urbain.
- **Rééquilibrer les fonctions urbaines**
 - Développer la « ville des 5 minutes », où l'essentiel est accessible à pied et le besoin en mobilité est réduit. Promouvoir une mixité fonctionnelle (logements, commerces, équipements, activités économiques).
 - Intégrer l'économie productive et circulaire dans les tissus urbains, y compris via des bâtiments multiusages.

Orientation territoriale

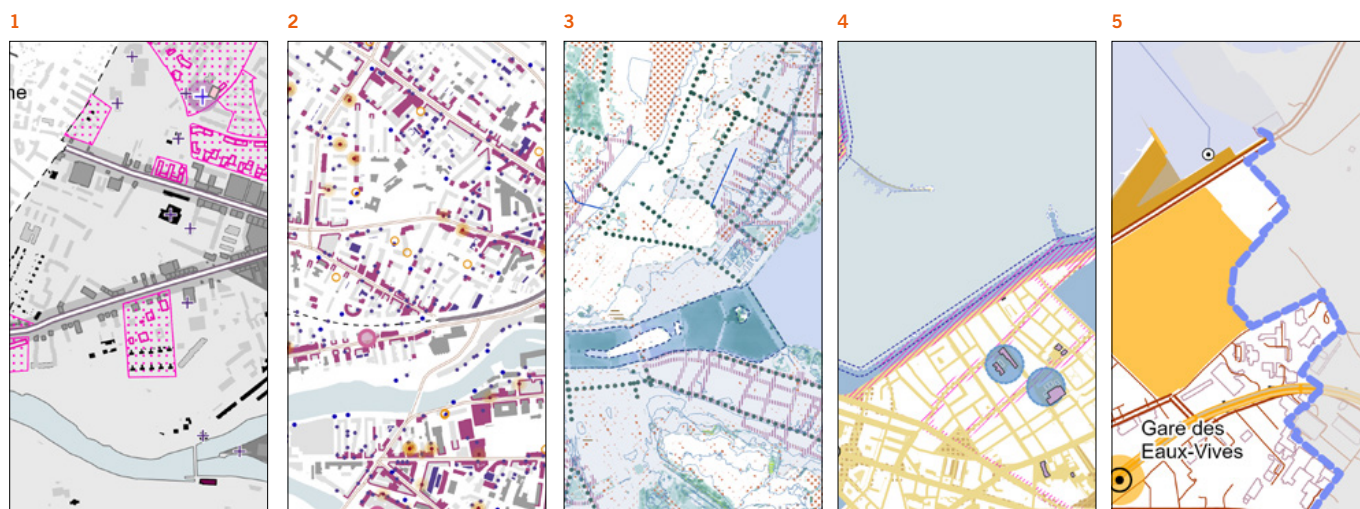
- **Quatre figures territoriales structurantes organisent l'aménagement futur :**
 1. Les grands éléments du paysage (rivières, parcs, espaces végétalisés)
 2. Le nouveau maillage des espaces publics pour renforcer les continuités piétonnes et végétales
 3. Le réseau des centralités (quartiers dynamiques, attractifs et autonomes)
 4. Les gares et le rail, articulant mobilité et densification autour des pôles de transport.

Extraits des cartes
« Figures territoriales »
(cartes complètes dans
le concept directeur du
PDCoM, chapitre 06).



- Le **Grand projet d'habitabilité – Bien vivre partout** constitue le cœur du Plan directeur communal Genève 2040. Il vise à faire de chaque quartier un lieu accueillant, inclusif, résilient et agréable à vivre, en intégrant les principes de durabilité, de justice sociale et de qualité de vie. Ce projet repose sur cinq grands piliers complémentaires, il est spatialisé dans cinq cartes couvrantes et détaillées:
 - Cadre bâti et paysages construits**: il s'agit de régénérer la ville en s'appuyant sur l'existant, en valorisant le patrimoine ordinaire, en densifiant avec sobriété et en favorisant la transformation plutôt que la démolition.
 - Proximité, mixité économique et circularité**: chaque quartier doit offrir une diversité d'habitats, d'activités économiques, de services publics et d'espaces verts. L'objectif est de construire une « ville des 5 minutes » où l'essentiel est accessible à pied ou à vélo.
 - Résilience et adaptation au changement climatique**: la ville doit affronter les aléas climatiques par la végétalisation, la désimperméabilisation des sols, la gestion durable de l'eau, l'adaptation thermique des bâtiments et la création d'îlots de fraîcheur.
 - Espaces publics apaisés et multifonctionnels**: les espaces extérieurs doivent être conviviaux, accessibles, partagés, et conçus pour accueillir divers usages: jeu, détente, sport, lien social. La qualité de ces espaces est essentielle à la santé et au bien-être.
 - Mobilité douce et ville apaisée**: la hiérarchie des modes de transport est revue pour prioriser les déplacements piétons, cyclistes et en transports publics. L'objectif est de réduire le trafic motorisé individuel, de désenclaver certains quartiers et d'améliorer les connexions entre centralités.

Extrait des cartes de la stratégie « Grands projets d'habitabilité – Bien vivre partout » (cartes complètes dans le concept directeur du PDCom, chapitre 07).



Instruments et coordination

- Le Plan directeur communal est l'outil principal de mise en œuvre des projets à incidence spatiale, qu'ils soient publics ou privés, en articulation avec le Plan directeur cantonal et le projet d'agglomération.
- Le PDCom est à la fois un outil de gouvernance, de consultation citoyenne, et de programmation opérationnelle.
- Une gouvernance multi-échelles est instaurée, avec une coordination entre la Ville, le Canton, les communes voisines, la Confédération et les acteurs privés.
- La stratégie urbanistique s'appuie sur des études et des diagnostics approfondis du tissu urbain.
- Elle intègre de nouveaux critères dans l'analyse des projets urbanistiques: végétalisation, accès, qualité des sols, impact carbone, risque de gentrification, disponibilité des équipements publics, sensibilité patrimoniale, etc.

04

LE PROGRAMME DE MESURES

Le programme de mesures du Plan directeur communal Genève 2040 traduit les ambitions stratégiques en actions opérationnelles.

U

Urbanisation

- Créer 10'000 à 11'000 nouveaux logements, dont au moins 3'300 d'utilité publique, tout en pérennisant 250 places d'hébergement d'urgence.
- Encourager la régénération du tissu existant (surélévations, transformations, reconversion de bureaux, limitation des résidences secondaires et Airbnb) pour produire du logement sans artificialiser davantage.
- Créer et rénover des équipements publics (écoles, crèches, espaces pour aîné-e-s, etc.).
- Soutenir la transition énergétique par des rénovations, des réseaux thermiques et la végétalisation.
- Intégrer la conservation du patrimoine bâti à travers une approche fondée sur le réemploi, l'évaluation de la qualité (système Davos) et la transformation adaptée.
- Renforcer la ville productive: maintien des zones artisanales, encouragement des activités circulaires et intégration de surfaces productives dans les projets mixtes.
- Prévoir des espaces pour les organisations internationales et des bureaux modernes limités.
- Intégrer de nouveaux critères dans l'analyse des projets urbanistiques: végétalisation, accès, qualité des sols, impact carbone, risque de gentrification, disponibilité des équipements publics, sensibilité patrimoniale, etc.

M

Mobilité

- L'objectif est de construire une ville apaisée et accessible qui donne la priorité à la mobilité active (marche, vélo) et décarbonée (mobilité active et transports publics). La mobilité devient un outil de cohésion sociale, de désenclavement des quartiers et de réduction des émissions de GES.
- Principaux outils de la réorganisation de la mobilité active: requalification des voiries, révision du Plan directeur des chemins pour piétons.
- Le soutien aux transports publics à l'échelle du Grand Genève.
- L'amélioration des espaces publics inclusifs (végétalisation, jeux, sport, repos) en réduisant notamment le trafic individuel motorisé.
- Organisation d'un réseau de logistique urbaine décarbonée.
- Ville des 5 minutes: commerces et services de proximité accessibles à pied ou à vélo.

E

Environnement

- Les mesures visent à restaurer les sols vivants, à augmenter la végétalisation, à lutter contre les îlots de chaleur et à préserver la biodiversité. L'eau, l'air et le sol sont considérés comme des ressources à protéger.
- Développement d'espaces verts de qualité.
- Encourager l'agriculture urbaine.
- Généraliser les toitures et façades végétalisées.

G

Périmètres d'action

Le Plan directeur communal concerne tout le territoire communal. À travers notamment ses préavis sur les requêtes en autorisations de construire, l'élaboration de plans d'affectation et les projets qu'elle mène en tant que propriétaire (espaces publics, parc bâti propriété Ville de Genève), la Ville a les moyens de déployer ses orientations politiques et sa stratégie urbanistique.

Le Plan identifie également des secteurs prioritaires dans les projets desquels ses orientations politiques et sa stratégie urbanistique doivent tout particulièrement être mises en œuvre :

- Pointe de la Jonction
- PAV
- Pôle logistique de Montbrillant
- Quartier de Sécheron
- Rade et Rhône
- Grands équipements universitaires et hospitaliers
- Centre sportif du Bout-du-Monde

05

ENJEUX CLÉS POUR LA PROCHAINE DÉCENNIE

1. Accueillir les nouveaux habitant-e-s dans un cadre de vie qualitatif et accessible.
2. Équilibrer densification et nature en ville autour du concept de régénération.
3. Protéger l'existant tout en adaptant le territoire aux besoins futurs.
4. Favoriser l'innovation sociale et constructive: habitat coopératif, recyclage de bâtiments, agriculture urbaine.
5. Accélérer la transition écologique, en garantissant l'inclusivité sociale.

06

CONCLUSION – UNE VILLE RÉGÉNÉRÉE POUR 2040

Le manège en ville :
exemple de régénération
d'un bâtiment patrimonial
multiusage dans
un secteur protégé,
la Vieille-Ville.

Le projet Genève 2040 propose une transition systémique fondée sur la sobriété, la proximité et la régénération. Il ambitionne de faire de la ville un territoire :

- résilient face au changement climatique ;
- accueillant pour une population croissante et diverse ;
- vivant et productif, où la qualité de vie est partagée par tous et toutes.



VILLE DE GENÈVE PLAN DE SYNTHÈSE

1/15'000
Format A2














PLAN DIRECTEUR COMMUNAL GENÈVE 2040

DONNÉES
DE BASE








CONTENU
DU PLAN

URBANISATION






PROGRAMME DE MESURES

		Conservier et valoriser les paysages construits	U1, U2, U3, U8, U9, U13, U16
		Améliorer l'habitat et les espaces extérieurs	U1, U2, U3, U4, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U16, U17
		Permettre une intensification mesurée et adapter les tissus en améliorant la qualité des espaces extérieurs	U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17
		Conservier, valoriser et réemployer le bâti protégé	
		Intensifier le bâti en menant des opérations de construction exemplaires	U1, U2, U3, U4, U6, U7, U8, U10, U11, U12, U14, U17
		Rénover, agrandir, reconstruire les équipements d'agglomération C-culture, A-Administration, S-sécurité, SP-Sports et loisirs, E-Enseignement, SO-social, T-transports et logistique	U5, U6, U9, U10, U12, U13, U15, U16
		Rénover, agrandir, construire des équipements de proximité : écoles primaires à construire	U6, U7, U8, U11, U14, U17
		Compléter les centralités existantes, en créer de nouvelles, intensifier le bâti	U1, U2, U3, U4, U6
		Maintenir les zones industrielles existantes dans lesquelles sont présentes des activités productives	U1, U2, U3, U6, U9, U10, U13, U14
		Maintenir et développer des lieux productifs et créatifs dans des programmes mixtes	U1, U2, U3, U16

MOBILITÉ

		Mettre en place la zone 30km/h sur tout le réseau routier du territoire communal	M1, M2, M3, M4
		Aménager des rues piétonnes ou à priorité piétonne, des rues-cyclables (vélo prioritaire sur les voitures)	M1, M2, M3
		Aménager des axes multimodaux sur lesquels les transports publics et les vélos sont prioritaires	M1, M2, M3, M4
		Adapter les gares et haltes ferroviaires, pôles d'échanges TPG aux flux massifs de voyageurs et de piétons. Améliorer les cohabitations entre modes actifs. Diminuer le trafic TIM	M1, M2, M3, M4
		Aménager des axes forts pour les cycles	M2, M3, M4
		Créer un hôtel logistique et un réseau pour la logistique urbaine durable	M4

NATURE, PAYSAGE, EAU, SOLS

		Préserver et renforcer les parcs, cimetières, forêts, berges, espaces interstitiels végétalisés, etc	E1, E2, E3, E7
		Créer de nouveaux parcs dans les périmètres de développement urbain	E1, E2, E3, E7
		Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales. Infiltration, axes d'écoulement à ciel ouvert, déminéralisation des sols	E3
		Arboriser, végétaliser les rues et places	E1, E2, E3, E7

FICHES SECTORIELLES

	Mettre en œuvre les grands projets	G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8
---	------------------------------------	--------------------------------

