



Genève, le 26 juin 2017

Aux représentant-e-s des médias

**Communiqué de presse conjoint du département de l'aménagement,
du logement et de l'énergie et de l'Association des communes genevoises**

Qualité de la zone villas : vers des quartiers-jardins

M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), et M. Thierry Apothéloz, président de l'Association des communes genevoises (ACG), ont présenté ce jour un guide de densification qualitative de la zone villas. Ce guide a été élaboré par MM Christophe Joud, architecte, et Bruno Marchand, professeur EPFL, sous le pilotage d'un groupe de suivi interdépartemental associant les commissions d'urbanisme et d'architecture. Il dresse un état des lieux de la densification spontanée sur la zone 5 (villas), qui s'est fortement accélérée depuis 2013 et pose un certain nombre de questions en matière de qualité et de gestion du territoire. Le guide propose une méthode pour favoriser le développement harmonieux de cette zone sans nuire à la qualité patrimoniale tout en répondant à la demande en logements.

Situation actuelle : une densification « spontanée »

La grande majorité de la zone villas – soit 89% d'entre elle – est appelée à durer. Néanmoins, les propriétaires qui le souhaitent peuvent, depuis janvier 2013, augmenter la densité de leurs parcelles sans modification de zone (MZ). Cette possibilité est régie par l'article 59 al. 4 de la [loi sur les constructions et installations diverses \(LCI\)](#). Si les circonstances le justifient, l'indice d'utilisation du sol (IUS) peut augmenter et passer de 0.25 à 0.4, voire 0.5 pour les parcelles de plus de 5000 m². Cette dérogation est possible pour autant que l'harmonie, le caractère et l'aménagement du quartier soient respectés.

De 2014 à 2017, 415 demandes d'autorisation de construire ont été déposées sur la zone 5, pour près de 2400 logements. La densité moyenne de ces projets est de 0.34. Il en résulte un développement non-coordonné, sans vision d'ensemble de la zone villas, avec une répétition des formes bâties. Une augmentation significative du nombre de véhicules, un morcellement accru du territoire ainsi qu'une diminution de la qualité paysagère et des essences végétales sont également observés. Ces constats rendent nécessaire une meilleure organisation de cette densification, porteuse de risques fonctionnels et de péjoration de la qualité de vie, tant pour les habitants que pour les autorités publiques.

Des objectifs qualitatifs avant tout

Le guide élaboré propose une vision partagée du devenir de la zone 5. L'objectif est de permettre de construire des logements tout en respectant les caractéristiques et qualités des sites. Il s'agit de diversifier les formes bâties, de préserver le patrimoine bâti, la diversité du paysage ou encore de limiter l'imperméabilisation des sols, tout en assurant une bonne desserte des quartiers. Ce manuel souhaite également promouvoir la création d'espaces

partagés et de rencontre, dont la nécessité émerge avec l'arrivée de nouveaux habitants. Il traite aussi de la question du stationnement et de son impact sur le territoire.

Une méthode d'analyse transversale

Le guide méthodologique précise le rôle des acteurs (propriétaires, mandataires, canton, communes), de la planification à la construction, et permet à chacun de mieux se situer dans le processus dont il ne conduit et ne maîtrise qu'une partie. Il se base sur quatre thèmes d'analyse : le bâti, les espaces communs, les espaces verts et le stationnement. Ces critères sont examinés à trois échelles: le territoire, le groupe de parcelles et la parcelle concernée.

Les communes bénéficient ainsi d'un outil utile pour leur stratégie de densification qualitative, élaborée dans les plans directeurs communaux (PDCom), qui engagent conjointement le canton et la commune. Le guide les encourage également à impliquer la population dans l'avenir de ces secteurs par des démarches de concertation. Le respect et la prise en compte des objectifs formulés dans les PDCom seront évalués par les préavisés et par les autorités cantonales qui délivrent les autorisations de construire, selon la même grille d'analyse.

La mise en œuvre du guide fera l'objet d'un bilan d'ici deux ans et pourra être adapté le cas échéant.

Le dossier de presse complet est disponible sur le site web officiel de l'Etat de Genève: http://www.ge.ch/dale/presse_conferences.asp.

Retrouvez le DALE sur  **GE-nouveaux quartiers** et **GE-patrimoine**.

Retrouvez l'ACG : www.acg.ch.

Pour tout complément d'information :

- **DALE** : Mme Pauline de Salis, secrétaire générale adjointe responsable de la communication, 022 546 60 47 ou 076 313 01 25 ;
- **ACG** : M. Thierry Apothéloz, président de l'Association des communes genevoises, tél. 022 309 33 50.