

## **Fiche-action n°AI 4**

**Atelier du futur n°09 « aménagement et immobilier »**

### **« Densifier modérément la zone villas »**

#### **Situation et justification**

La zone villas du Plateau de Bel-Air bénéficie d'une situation favorable en termes de proximité. En effet, proche des centres urbains et des équipements publics (écoles), bien desservie par les transports publics, elle constitue un lieu résidentiel idéal. Elle est actuellement surtout occupée par des habitations individuelles sur des terrains parfois vastes, mais également par quelques PME dans la partie sud. La qualité de vie est excellente dans ce cadre de verdure ponctué de zones de détente et de promenade, dont la Seymaz notamment, située à proximité immédiate. Il serait donc judicieux d'offrir la possibilité d'y accueillir davantage de logements, voire de petites entreprises, sans pour autant dénaturer le site ni augmenter notablement les nuisances qu'impliquerait une forte augmentation de la population. Il est donc proposé de permettre une densification modérée de la zone villas du Plateau de Bel-Air.

#### **Objectifs visés**

Offrir davantage de logements résidentiels de qualité pour un nombre optimal de personnes.  
Offrir la possibilité à certains propriétaires de villas de construire un deuxième logement sur leurs parcelles.

#### **Pertinence « développement durable » de l'action**

Pôle social : création de logements et d'emplois (construction) ; accès à une excellente qualité de vie.

Pôle économique : création potentielle d'emplois (construction).

Pôle environnemental : dans la mesure où les autorisations de densification de la construction sont assorties d'exigences en matière d'économie d'énergie et d'aménagements extérieurs (revêtements perméables, flore indigène, etc.), la densification de la zone villas peut présenter des avantages en termes de qualité de l'environnement, de respect de la nature (flore et faune) et de réseau écologique.

#### **Descriptif et mise en place de l'action**

La proposition consiste à intégrer dans le PDCom l'option de densifier modérément la zone villas pour permettre la construction de logements individuels supplémentaires. Il est suggéré de prévoir que les habitations soient respectueuses de la norme SIA 380/1, végétalisées (murs et toits), et que les aménagements extérieurs soient conçus dans le respect de la nature et de l'environnement.

Les taux d'occupation du sol octroyés pourraient varier d'une partie à l'autre du site, par exemple 0.3 à 0.4 au sud du chemin du Saut du Loup avec conservation du taux de mixité socio-économique existant et 0.25 au nord de ce chemin. Le réhaussement des bâtiments devrait être autorisé en fonction des critères paysagers et de voisinage.

#### **Calendrier**

Adoption de l'action dans le cadre du PDComm et d'un plan localisé de quartier (PLQ).

**Responsables**

Le-la Conseiller-ère administratif-ve en charge de l'« aménagement du territoire », le-la Conseiller-ère administratif-ve en charge de la « voirie et parcs publics », le-la Président-e de la Commission « aménagement du territoire », le-la Président-e de la Commission « voirie et parcs publics », le Secrétaire général.

**Partenaires (et mode de participation)**

- Les propriétaires privés.
- L'Etat de Genève et ses différents départements et services concernés.

**Budget**

Opérations privées sur le long terme.

**Indicateurs de développement durable**

- Impôts perçus par la commune.
- Nombre d'emplois créés.
- Nombre de logements créés et nombre d'habitants.

**Suivi et amélioration continue**

Suivi sur le long terme de réalisations conformes en termes de respect de l'environnement.