



## Zone 5, quel avenir pour les villas ?

1<sup>er</sup> février 2019



La villa à la Tourelle au Petit-Lancy

Voilà maintenant presque sept ans que la zone « Villa » s'appelle « Zone 5 » mais dans l'esprit des habitants et du public, elle est toujours restée comme telle. Et c'est bien là que réside la méprise. En effet, avec l'augmentation de la densité dans ces quartiers et la multiplication d'habitats groupés (sortes d'immeubles « boîte à chaussures » réduits), la morphologie et l'identité des espaces de verdure se métamorphosent inexorablement.

Dès lors, la « zone villa » est elle morte ? A quoi risque de ressembler la Z5 dans 15 ans si on continue sur la lancée actuelle ? Que faire pour éviter un désastre architectural et environnemental programmé ?

### Qu'espérer ?

Il appartient à tout un chacun de faire des prospectives sur le futur de son quartier mais force est d'admettre que si l'on continue sur cette lancée, la Z5 se présentera d'ici peu comme un petit morceau de ville à échelle réduite. La loi actuelle permet bel et bien d'y substituer de petits immeubles à des villas et là-contre, on ne peut pas grand chose.

Après ce constat, on est bien obligé d'admettre que la « zone villa » que nous avons connue avec ses belles maisons individuelles ou jumelées, sur des parcelles de 1000 m<sup>2</sup> ou plus, arborisées et bien entretenues, au calme, loin des agglomérations est bien morte. Même si le rêve est encore tenace pour nombre de citoyens, la seule possibilité de le réaliser, semble rester l'exil sous des cieux où la question du « mitage du territoire » ne se pose pas encore...

Même sans la densification forcenée que nous subissons actuellement, aucun retour en arrière ne semble vraiment possible. Cette densité, voulue par le peuple souverain touche principalement la Z5 et se perçoit par de nombreuses mesures de déclassement ou par la forte pression du marché de la construction. Nous voilà donc condamnés collectivement à trouver des solutions pour éviter une dégradation générale en proposant des objets et des solutions d'ensemble, de qualité, pour séduire les futurs propriétaires sans mépriser pour autant les résidents actuels. Cette équation « d'ordre quantique » n'existe pas encore dans notre univers connu mais comme actuellement peu d'expériences sont tentées, la marge de progression laisse de l'espoir.



## **Que font les entrepreneurs ?**

De la part du futur acquéreur, le bonheur de jouir de la propriété de sa maison implique de nombreux sacrifices et de multiples déconvenues. D'abord, ne trouvant pas de terrain à prix abordable pour construire son propre projet, il doit le plus souvent se rabattre sur une promotion. En dehors des finitions intérieures, les promotions ne laissent que peu de choix, ce sont souvent des « cages à lapins » avec un jardin-paillason sur l'arrière et le parking devant, que l'on peut s'offrir pour la modique somme d'1.3 million de nos francs... Une fois endetté à vie auprès d'une banque, le propriétaire associera probablement moins la notion de liberté à la propriété!

En terme de conception, il s'agit certes d'une approche rationnelle et pragmatique mais c'est une bien pauvre architecture qui est inlassablement proposée à la vente. De ce conformisme affligeant, de ce standard tant de fois répété avec son plan financier rôdé au centime près et les règlements de construction poussés à leurs limites pour une rentabilité maximale, peut-on vraiment attendre une réelle qualité de vie, un épanouissement personnel et familial ? C'est à se demander parfois si le jeu en vaut vraiment la chandelle.

Malgré ce contexte, l'architecte, s'il fait encore partie de l'équation, espère toujours attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur d'autres impératifs qui sont les siens avec, entre autres, la pertinence et la cohérence d'ensemble, la volumétrie, la qualité spatiale, les éléments architectoniques, la performance énergétique, l'énergie grise, la santé de habitat et des matériaux voire le bien-être avec le Feng-Shui et la bonne « vibration » de l'ensemble... Bien loin des considérations du marché de l'immobilier genevois, nos architectes rêvent-ils encore d'un avenir meilleur

pour pouvoir enfin exercer leur art sans toutes ces entraves ?

Au plan législatif il y aurait aussi quelque chose à faire. Bien que les lois soient déjà trop nombreuses dans ce domaine, il en est une qui pourrait s'avérer bien utile pour guider communes, promoteurs et propriétaires quant à la densité des projets de la zone 5. Actuellement, la densité générale de la zone est fixée par l'Art. 59 de la Loi sur les constructions mais des dérogations restent possibles, moyennant un préavis favorable de la commune. Un projet peut ainsi atteindre une densité de 48% de surface habitable par rapport à la grandeur de la parcelle. Ces dérogations, aléatoires, laissent les intéressés dans l'expectative quant aux possibilités réelles de développement de leur bien. En revanche, la densification progressive en fonction de la surface de la parcelle permettrait de proposer une densification de meilleure qualité.

Ainsi par exemple, une densité de 25-30% sur une parcelle de moins de 1000m<sup>2</sup>, de 30-40% entre 1000 et 2500m<sup>2</sup> et 40-50% au dessus permettrait de régler graduellement une urbanisation, à l'échelle, de ces quartiers. De la sorte, on éviterait une densification disproportionnée des petites parcelles sans pour autant gaspiller notre précieux sol.

## **Que font les architectes ?**

Quelles autres solutions pourrait-on apporter au devenir de la Zone 5 ? Comment pouvons-nous projeter un futur attrayant sur la base de ce qui existe aujourd'hui ? Notre profession a déjà lancé quelques pistes avec l'instauration d'un guide de qualité pour l'aménagement des quartiers de villas. L'idée est de proposer un instrument pour juger de la qualité d'un projet sur lequel l'État pourrait s'appuyer pour le valider ou non.

Parmi certains de ces principes, on trouve, exprimée entre autres, la volonté de ne bétonner (impermeabiliser) qu'au maximum 50% d'une parcelle, laissant le reste de la végétation en pleine terre. Les surfaces disproportionnées dévolues aux rampes monumentales pour accéder à des parkings souterrains sont également un argument pour rejeter un projet trop imposant pour la zone. C'est déjà un début.

Par ailleurs, et indépendamment de la limite fixée par les gabarits, pourquoi ne pas imaginer de densifier une parcelle avec de grandes maisons multifamiliales dont l'aspect évoquerait davantage une maison de village, un peu à la manière des grands chalets ou des maisons domaniales de la campagne d'antan. Une association ou une coopérative pourrait se former autour d'une telle idée, en amont du processus d'acquisition du terrain et le projet serait piloté par des professionnels pour

aboutir dans un délai acceptable. Cependant, si la notion de « communauté » ou « d'association » peut éventuellement susciter la méfiance de certains, il est aussi possible de penser en termes d'amis ou de famille. Construire un beau bâtiment de trois à cinq logements avec des façades travaillées donnant sur un parc-jardin bien arborisé a aussi de quoi séduire.

Le produit d'une éventuelle location contribuant à l'entretien et aux charges du bâtiment principal pourrait aussi être bienvenu. Un local d'activités diverses, un atelier commun voire une petite arcade apporteraient, eux aussi, une plus-value intéressante à l'ensemble tout en offrant une qualité de vie qui n'aurait rien à envier à une grande villa. Cette option de l'habitat groupé n'a, semble-t-il, curieusement, pas été envisagée récemment mais pourquoi ne pas, à nouveau, tenter l'expérience ?



## **Que fait l'État ?**

Pour exercer une « veille architecturale » sur les projets du canton, l'État s'est déjà doté d'un instrument de surveillance, c'est le rôle dévolu à la Commission d'Architecture (CA) qui vise tous les projets d'importance soumis à autorisation. Depuis novembre 2018, Pic-Vert, par l'intermédiaire de son architecte, a intégré ce collège d'experts. Pour le reste, les lois et les règlements d'application donnent le la.

Actuellement, le maelström du nombre et de la complexité des lois impliquées dans un projet de construction ne facilite rien. Un toilettage de la Loi sur les Constructions et Installations a bien été entrepris mais est-ce que cette mesure sera suffisante au vu de l'ampleur de la tâche ? Évidemment, avec une situation aussi critique que celle que nous connaissons, la solution la plus radicale et la plus pragmatique serait de faire

table rase en proposant une nouvelle loi unifiée pour l'urbanisme, les rénovations et les constructions, bien plus simple.

Plus souple et mieux adaptée aux enjeux réels, cette loi refondue pourrait tenir sur deux pages A4, comme c'est le cas dans d'autres cantons ou d'autres pays. Elle permettrait de réaliser de nombreuses économies sur le prix final des constructions tout en raccourcissant substantiellement les procédures d'autorisation de construire, sans pour autant s'opposer à une phase préalable de consultation participative des habitants concernés. Plus qu'un simple chantier ou une réforme dans ce domaine, c'est pratiquement une « révolution » qu'il faudrait tenter...

Christophe Ogi  
Architecte HES, ECO-BIO