



Genève, le 28 novembre 2019
Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du département du territoire

Zone villas: gel des dérogations concernant la densité

Le département du territoire (DT) n'accordera plus de dérogations pour les projets de densification en zone villas au sens de l'article 59 al. 4 LCI. Cette mesure, qui concerne la zone villas appelée à le rester, entre en vigueur le 28 novembre 2019. Elle sera levée lorsque la stratégie de densification de ces périmètres sera achevée, afin que les conditions et critères qualitatifs et environnementaux soient évalués et définis. Cela passe notamment par l'établissement systématique d'une vision urbanistique à l'échelle communale. Le canton souhaite ainsi établir les conditions-cadre pour plus de durabilité au développement de cette zone.

Les secteurs situés en zone 5 (villas) concernés par l'application de l'article 59, al. 4 de la [loi sur les constructions et les installations diverses \(LCI\)](#) sont particulièrement importants, car environ 160 hectares ont été consommés ces cinq dernières années. Dans le but de mieux cadrer le processus de densification de cette zone, le DT met en place une démarche qui confirme le dispositif en vigueur depuis l'adoption de l'article 59, al. 4 LCI en 2013, tout en conditionnant directement son application à l'existence d'une stratégie de densification communale. Ainsi, le traitement des demandes de dérogation en lien avec cet article LCI reprendra une fois que les conditions seront réunies sur les axes stratégiques et qualitatifs suivants:

- mise à jour des plans directeurs communaux devant permettre l'établissement d'une stratégie de planification sur la zone 5. Les communes ont ainsi la possibilité de développer leur vision de la densification de cette zone, qui sera prise en compte par les services cantonaux et les entités chargées des préavis;
- mise en place d'un groupe travail canton-communes sur les impacts en termes d'équipement de la densification de la zone 5;
- mise à jour des fiches (A03 et A04) du plan directeur cantonal en lien avec la zone 5;
- bilan de la mise en œuvre du [guide pratique "Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle"](#), établi en 2017 en collaboration avec l'Association des communes genevoises.

Ce plan de mesures à moyen et long terme permet ainsi de s'assurer d'un développement plus harmonieux et respectueux des qualités environnementales et paysagères de ces précieux périmètres, objectifs auxquels les deux projets de loi 12566 "Genève doit se développer dans le respect de son environnement et en bonne collaboration avec les communes" et 12565 " Respecter l'essence de la zone villa" – qui souhaitaient, d'une part, donner aux communes un droit de veto sur l'application de l'article 59, al. 4 LCI et, d'autre part, conditionner l'application de cette dérogation à une infrastructure viaire suffisante – ne répondent pas.

Phénomène quantitatif et qualitatif

Le phénomène qui consiste à densifier de façon conséquente sa parcelle pour en agrandir la surface habitable a été multiplié par trois en cinq ans et pose un certain nombre de questions en matière de qualité et de gestion du territoire.

De 115 requêtes en autorisation de construire en 2014 pour environ 460 logements construits ou en construction, 151 requêtes ont été observées en 2018 (+30%), correspondant à environ 1300 logements construits ou en construction. En outre, les requêtes sont porteuses d'un nombre plus important de logements par requête, passant de trois logements en moyenne en 2014 à huit en 2018. Le nombre de requêtes en logements groupés, qui représente la majorité des logements en zone 5, a été multiplié par quatre durant la même période (de 14 à 58).

Par ailleurs, six communes totalisent 50% des logements en zone 5 (Thônex, Vandoeuvres, Collonges-Bellerive, Chêne Bougeries, Troinex et Veyrier).

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 un meilleur encadrement de cette densification porteuse de risques fonctionnels et de péjoration de la qualité de vie, tant pour les habitants que pour les autorités publiques.

Rappel du contexte de densification de la zone villas

Depuis janvier 2013 et jusqu'à ce jour, pour les 89% de la zone villas appelés à le rester, les propriétaires qui le souhaitent pouvaient augmenter la densité de leurs parcelles sans modification de zone (MZ). Cette possibilité est régie par l'article 59, al. 4 LCI, qui est issu d'un projet de loi parlementaire. Si les circonstances le justifient et que le projet s'intègre harmonieusement dans le quartier, l'indice d'utilisation du sol (IUS) peut augmenter et passer de 0.25 à 0.4, voire 0.6 pour les parcelles de plus de 5000m² et dont les projets respectent la norme THPE. La densité moyenne de ces projets est de 0.34. Afin d'accompagner les processus de densification en constante augmentation induits par l'application de cet article de loi, le DT, en collaboration avec l'ACG et les associations professionnelles, avait dans un premier temps produit en 2017 le guide pratique "Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle" dans le but d'assurer une urbanisation judicieuse de la zone 5 dans le canton.

- [Présentation Power point](#)
- [FAQ](#)

Demandes médias: M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, en contactant Mme Pauline de Salis, secrétaire générale adjointe responsable de la communication, DT, T. 022 546 60 47, pauline.desalis@etat.ge.ch;

Demandes sur des dossiers d'autorisation de construire: infoac@etat.ge.ch;

Demandes sur les plans directeurs communaux: urbanisme@etat.ge.ch.