REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Chancellerie d'Etat
Service communication et information

Genève, le 19 janvier 2021

Aux représentantes et représentants
des médias

Communiqué de presse du département du territoire

Fin du gel en zone villa: de nouvelles exigences pour préserver la qualité de la zone villa

Le département du territoire a fixé les modalités d'application du nouvel article 59 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI), adopté par le Grand Conseil le 1er octobre 2020, qui précise et restreint les possibilités de dérogation à la densité de la zone villa, dans le but de maîtriser les développements dans le respect de la planification directrice communale et de préserver la qualité environnementale. Le gel des dérogations en vigueur depuis fin 2019 est ainsi levé. Ces nouvelles exigences permettront de renforcer la qualité des projets et leur intégration au contexte urbanistique local et d'en limiter l'impact environnemental. Ces modalités entrent en vigueur le 19 janvier 2021 et sont précisées dans une marche à suivre.

Chaque nouvelle construction dans la zone villa participe à la transformation du territoire. Pour préserver la qualité de vie de ces secteurs bénéficiant d'une végétalisation importante, il est nécessaire de mieux prendre en compte le patrimoine naturel et l'environnement existant.

Un nouvel indice de pleine terre

Les requérants devront désormais fournir, pour tout projet en zone villa, une information concernant l'indice de verdure (IVER). Celui-ci quantifie les effets induits de la construction sur les trois éléments naturels suivants: pleine terre, stratégie végétale et eau. Désormais, le projet d'autorisation de construire doit fournir une information sur ces éléments naturels, permettant ainsi d'objectiver quantitativement et qualitativement l'impact du projet.

La pleine terre fera l'objet d'une attention particulière, puisque la loi adoptée par les députés introduit un art 59-3bis LCI, qui indique que tout projet de construction en zone villa doit préserver une surface de pleine terre, ce qui permet d'accueillir la plantation d'arbres de grande taille.

Des exigences urbanistiques renforcées

Il appartient désormais aux communes de définir, dans leur plan directeur communal (PDCom), les secteurs de densification accrue dans lesquels l'article 59-4 LCI pourra s'appliquer et donc permettre une majoration de densité. Ces secteurs de densification accrue préciseront le principe et les modalités qualitatives de la densification souhaitée, qui doit être compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Les communes doivent également identifier les voies à aménager ou à modifier en lien avec ces secteurs de densification accrue. Les communes se voient ainsi dotées d'un pouvoir accru sur l'évaluation

de l'opportunité de densification de la zone villa sur leur territoire. Les autorités communales pourront ainsi reprendre la maîtrise de leur développement territorial qui a fait défaut ces dernières années. Les communes ont jusqu'au 1er janvier 2023 pour mettre à jour leur PDCom.

Pour le dépôt des projets, il est attendu qu'une analyse complète du contexte soit faite. Celle-ci doit notamment et désormais présenter les pénétrantes de verdure et cordons boisés, les équipements publics alentour, les projets voisins et le principe de division parcellaire. La présentation du projet doit également traiter de la dimension et de l'implantation des bâtiments, de sa contribution au patrimoine paysager du site, au domaine public et voirie, ainsi qu'à la réduction de l'espace dédié à la voiture (places de stationnement).

Sur le modèle de celle applicable aux autorisations de construire délivrées en zone de développement, une taxe d'équipement est introduite via le fonds intercommunal d'équipement de l'Association des communes genevoises (ACG). Cette taxe vise à contribuer au financement des infrastructures viaires (route, chemin, trottoir, éclairage) induites par la densification identifiée dans le PDCom.

Rôle de la commission d'architecture

Dans le cas d'une demande de dérogation de densité, la commission d'architecture analyse désormais les projets à l'échelle du groupe de parcelles en évaluant en particulier leur impact sur l'environnement naturel et paysager, l'écologie, la mobilité, le domaine public et la qualité architecturale. Un expert architecte-paysagiste est mobilisé pour contribuer à ces analyses. Pour les projets de plus de vingt logements ou situés sur une parcelle de plus de 3000 m2, l'avis de la commission d'urbanisme peut être sollicité.

Une mise en œuvre en deux temps

Jusqu'au 31 décembre 2022, pour les communes qui ne disposent pas d'un PDCom avec une stratégie de densification approuvée compatible avec le nouveau cadre légal, un préavis favorable de la commune est nécessaire à la délivrance d'une autorisation de construire sollicitant une dérogation de densité avant que le canton entre en matière. En cas de préavis favorable, le canton instruira le dossier selon la nouvelle grille d'évaluation présentée dans la marche à suivre qui remplace le guide "Les nouveaux quartiers-jardins du XXI^{e} siècle".

Dès que la commune dispose d'un PDCom approuvé doté une stratégie de densification de la zone 5, le dossier est instruit en intégrant les contenus de cette marche à suivre, sans nécessiter le préavis favorable de la commune.

Dès le 1er janvier 2023, le canton pourra entrer en matière et instruire la demande d'autorisation de construire selon le PDCom approuvé, ou selon la nouvelle grille d'évaluation présentée dans la marche à suivre si le PDCom n'est pas encore approuvé.

Voir aussi communiqués de presse du 28 novembre 2019 et du 30 juin 2020.

Liens Internet pour en savoir plus:

- Marche à suivre à destination des porteurs de projets, des communes et des mandataires
- Page Pour une densification de qualité de la zone 5
- Pages autorisations de construire

- Carte de l’avancement des stratégies de densification zone 5 approuvées

Pour toute information complémentaire:

- *Office de l'urbanisme: Mme Ariane Widmer, urbaniste cantonale, DT, T. 022 546 73 11*
- *Office des autorisations de construire: Mme Saskia Dufresne, directrice générale, DT, T. 022 546 60 74*