

Densification de la zone villas :

Levée du moratoire et nouvelles règles



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Les nouvelles exigences légales

Comme nous vous en informions dans la précédente édition de ce journal, le Grand Conseil a adopté en date du 1^{er} octobre 2020 une loi qui modifie l'art. 59 LCI, soit la disposition qui régit le régime des constructions en zone villas. Elle est entrée en vigueur le 28 novembre 2020. Cette modification a pour objectif de palier les impacts négatifs induits par la densification et de répondre aux critiques relatives à l'absence de qualités urbanistique et architecturale des réalisations en zone villas bénéficiant d'une dérogation en matière de densité.

La principale nouveauté consiste à limiter l'application du régime de densité dérogatoire, soit l'octroi d'un indice de construction supérieur à l'indice ordinaire, aux « périmètres de densification accrue » qui devront être déterminés par les communes dans leur plan directeur communal.

La nouvelle loi prévoit également qu'une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, devra être préservée sur la ou les parcelles concernées par le projet. La loi ne précise tou-

tefois pas quelle proportion doit être préservée.

Enfin, une taxe d'équipement sera désormais prélevée aux fins de participer au financement des coûts de réalisation, de modification ou d'adaptation des infrastructures publiques induites par la densification (route, chemin, trottoir, éclairage).

La fin du moratoire

Conformément aux dispositions transitoires prévues par la nouvelle loi, celle-ci s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur, soit à toutes les requêtes en autorisation de construire déposées à compter du 28 novembre 2020.

Le Département du territoire a annoncé, par communiqué de presse du 19 janvier 2021, la fin du moratoire concernant les dérogations en zone villas, qui était en vigueur depuis fin 2019. Il a simultanément précisé comment les modalités prévues par la nouvelle loi seraient mises en œuvre dans une marche à suivre. Etonnamment, le Département indique que ces modalités sont applicables à compter de la date du communiqué de presse, alors qu'elles devraient logiquement s'appliquer à toutes les requêtes en autorisation de construire qui seront instruites selon les nouvelles dispositions, soit celles qui sont déposées dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en date du 28 novembre 2020.

A contrario, les requêtes déposées avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sont examinées selon l'ancien régime, sous réserve de l'obligation d'obtenir un préavis communal favorable, comme



Zone villas de Veyrier 2019.

exposé ci-dessous. Cette approche est dans tous les cas discutable s'agissant des demandes déposées après l'annonce du moratoire, dès lors que celui-ci visait à mettre un terme à une situation insatisfaisante. Or, toutes ces requêtes ne seront pas examinées à l'aune de la nouvelle loi et ne devront pas respecter ses exigences.

La marche à suivre

Le Département a adopté un document intitulé « Marche à suivre – Densification de la zone 5 – modalités d'application du nouvel article 59 LCI », qui décrit la manière dont les dossiers de demandes d'autorisation de construire, avec et sans dérogation de densité, seront instruits. Ce document remplace le guide « Les nouveaux quartiers jardins du XXI^{ème} siècle » qui avait été adopté en 2017. La marche à suivre vise également à préciser les exigences de contenu et de forme à respecter pour les nouveaux plans directeurs communaux.

Le traitement des nouvelles autorisations de construire

Toutes les demandes d'autorisation de construire, y compris celles qui ne sollicitent pas de dérogation, doivent désormais démontrer qu'un espace de pleine terre est préservé. Une valeur cible de 40% de pleine terre doit être recherchée. La pleine terre constitue l'une des composantes de l'Indice de verdure (IVER), qui a pour objectif de quantifier les effets induits de la construction sur les éléments naturels suivants: la pleine terre, la stratégie végétale et l'eau. Par ailleurs, les demandes qui sollicitent une dérogation de la densité doivent en outre fournir une notice explicative qui a pour objectif de démontrer que l'exigence légale selon laquelle l'octroi de la dérogation est « compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier » est respectée.

Cette notice explicative doit contenir une partie analytique et une partie de présentation du projet. L'analyse du contexte a pour objectif d'identifier la situation initiale en vue de mesurer l'impact du projet. La présentation du projet doit traiter des thématiques suivantes: gabarit et implantation, patrimoine paysager du site, domaine public et voirie ainsi que gestion rationnelle de l'espace dédié à la voiture. Cette présentation constitue un argumentaire visant à justifier l'octroi de la dérogation.

Les nouveaux plans directeurs communaux

Les communes disposent d'un délai au 31 décembre 2022 pour adapter leur Plan directeur qui devra prévoir une stratégie de densification de la zone villas, et notamment identifier les périmètres de densification accrue. La marche à suivre ne prévoit pas de proportion minimale des périmètres de densification accrue par rapport à la totalité de la surface de zone villas de la commune concernée. Il sera intéressant de constater comment le Département va appréhender le cas de communes qui ne prévoiraient aucun secteur, ou que des secteurs très restreints, de densification accrue.

Le plan directeur communal définit des lignes directrices d'aménagement. En ce qui concerne les périmètres de densification accrue, les lignes directrices doivent renseigner sur les caractéristiques et les contraintes à prendre en considération pour définir les modalités de mise en œuvre de la densification dans les secteurs concernés. La commune peut en outre prévoir, pour des groupes de parcelles, des images directrices aux fins de préciser ses intentions, notamment en ce qui

concernent des aménagements tels que l'élargissement ou la création de voies ou de chemins pour piétons ou vélos.

Régime transitoire

Jusqu'à l'adoption des nouveaux plans directeurs communaux, mais au plus tard le 31 décembre 2022, un préavis favorable de la commune est nécessaire pour toute demande d'autorisation de construire sollicitant une dérogation. Il est précisé que, selon les dispositions transitoires adoptées avec la nouvelle loi, cette exigence est en principe requise non seulement pour les demandes d'autorisation de construire déposées à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, mais également à toutes les demandes qui sont pendantes, soit celles qui ont été déposées auparavant. Dès qu'un plan directeur communal est approuvé, les demandes d'autorisation sont instruites selon la marche à suivre édictée par le Département.

Par ailleurs, à partir du 1^{er} janvier 2023, le canton pourra entrer en matière pour des demandes d'autorisation lorsqu'un plan directeur communal n'a pas encore été approuvé. En d'autres termes, un préavis favorable de la commune ne sera plus exigé. La demande d'autorisation sera examinée à l'aune de la marche à suivre.

Conclusion

Le nouveau régime applicable en zone villas constitue incontestablement un progrès par rapport au régime préexistant qui ne prévoyait que peu, ou pas, de règles permettant de déterminer quels périmètres de la zone villas se prêtaient à une densification. De fait, les dérogations étaient accordées quasi systématiquement.

Il conviendra toutefois d'être attentif à la mise en œuvre des procédures et des mesures qui ont été définies. Celles-ci sont en effet souvent peu contraignantes et contiennent de nombreuses prescriptions d'intention et des notions

indéterminées, si bien que les autorités, notamment le Département, les communes ainsi que les commissions spécialisées, particulièrement la commission d'architecture, disposeront d'un large pouvoir d'appréciation. ■

Pour toute information, consulter la page dédiée du site de l'Etat de Genève:

<https://www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5>

