

La densité en zones villa

Le 26 janvier, une importante modification de l'article 59 de La loi genevoise sur les constructions et les installations diverses (LCI) entrera en vigueur. Elle permettra d'autoriser de plus fortes densités en zone villa.



Mark Muller
Avocat au Barreau
de Genève.

La zone villa est la seule zone à bâtir du canton dont le coefficient d'utilisation du sol (CUS) soit fixé par la loi. Cette densité est exprimée par le rapport entre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol, d'une part, et la surface de la parcelle considérée, d'autre part.

Si les circonstances le justifient et sauf inconvénient, l'on ne tient pas compte de la surface de plancher des combles lorsque le vide d'étage est inférieur à 1,80 m (jusqu'à maintenant 2,40 m) par rapport au niveau supérieur de la faîtière, ni des combles de peu d'importance, des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal, ni des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes.

Qu'est-ce qui va changer?

La surface ordinaire d'une construction autorisée en zone villa, exprimée en m² de plancher, pourra atteindre 25% de la surface de la parcelle, contre 20% jusqu'à présent, soit une augmentation d'un quart. Comme c'est déjà le cas, la densité autorisée est augmentée de

10% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique (HPE) et de 20% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (TPE). Dès lors que la Loi sur l'énergie impose le respect du standard HPE (p. ex. Minergie) pour toute nouvelle construction ou pour toute extension, la norme sera donc en réalité une densité de 0,275.

Lorsque les circonstances le justifient et si cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, il sera autorisé, après consultation du pouvoir exécutif de la commune et de la commission d'architecture, de réaliser un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé avec un CUS de 40% (44% en HPE et 48% en TPE). Jusqu'à présent, il fallait obtenir l'aval du Conseil municipal de la commune concernée sous la forme d'une délibération soumise au référendum facultatif. Il s'agit là certainement de la plus importante modification de la nouvelle réglementation. Jusqu'à présent, sans accord du



► La surface d'une construction en zone villa, en m² de plancher, pourra atteindre 25% de la surface de la parcelle de terrain.

HÖSTETTLER

Conseil municipal, la densité maximale autorisée était de 25% (0,275 en HPE). Le gain est donc de 60%!

Dans le nouveau régime, une délibération positive du Conseil municipal reste nécessaire pour porter la densité d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé à 50% (55% en HPE et 60% en TPE). Dans ce cas, toutefois, et c'est une nouveauté, la ou les parcelles concernées doivent avoir une surface totale de 5000 m² au minimum.

Ce nouveau régime, on le voit, va favoriser la construction de logements en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé. L'on s'approchera ainsi des densités que l'on connaît en zone 4, mais sans déclassement. Le Grand Conseil a tenu compte de cette évolution en adaptant légèrement la hauteur des gabarits autorisés. Toutefois, le nombre maximal d'étages reste de trois (article 62 LCI). Quant au nombre de logements par construction, il est en principe de 4 au plus (article 75 LCI), une dérogation étant possible pour ce type de projets. ■