

**MARCHE À SUIVRE**

# DENSI- FICATION DE LA ZONE 5

Modalités  
d'application  
du nouvel  
article 59 LCI



# À L'ATTENTION DU LECTEUR

**La présente marche à suivre s'adresse aux propriétaires, porteurs de projets, aux communes, ainsi qu'aux mandataires. Elle décrit les nouvelles exigences de contenu et de forme à respecter dans la zone 5, tant pour les projets de construction que pour les plans directeurs communaux (PDCom). Elle décrit également la manière dont les dossiers de demandes d'autorisation de construire sont instruits, avec et sans dérogation de densité.**

## LE NOUVEAU CADRE LÉGAL

La marche à suivre fixe les conditions-cadres pour garantir la qualité des projets en application des nouveaux articles de la loi<sup>1</sup> sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05; ci-après LCI) et la loi d'application de la loi fédérale de l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30; ci-après LaLAT):

- Les articles 59, alinéa 1 à 5 de la LCI
- L'article 10, alinéa 3 de la LaLAT
- Les articles 2, alinéa 1, lettre b et 12, alinéa 8 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35; ci-après LGZD)

## PÉRIODE TRANSITOIRE JUSQU'AU 31.12.2022

Le nouveau cadre réglementaire prévoit que la commune dispose d'une période de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022, pour élaborer sa stratégie de densification de la zone 5. Celle-ci fait partie intégrante de son PDCom.

Jusqu'au 31 décembre 2022, tant que le PDCom et sa stratégie de densification zone 5 ne sont pas approuvés, les projets de constructions sollicitant l'application de l'article 59, alinéa 4 LCI devront obtenir un préavis favorable de la commune.

Dès que la commune dispose d'un PDCom et d'une stratégie de densification de la zone 5 approuvés, les projets de construction sollicitant l'application de l'art 59-4 LCI sont instruits, dans les secteurs de densification accrue, selon les nouveaux critères présentés dans la présente marche à suivre. Le préavis communal sera toujours sollicité, mais l'accord formel de la commune ne sera nécessaire que pour les projets de construction dont la surface de plancher habitable excède 48%.

<sup>1</sup> Loi 12566 votée par le Grand Conseil le 1<sup>er</sup> octobre 2020, entrée en vigueur le 28 novembre 2020.



# SOMMAIRE

## 6 Introduction

## 8 A. Projets de construction

- 10 **A.1.** Nouvelles pièces à fournir pour les demandes d'autorisation de construire
- 14 **A.2.** Critères d'évaluation des demandes d'autorisation de construire appliqués par la Commission d'architecture (CA)
- 15 **A.3.** Procédure d'instruction des demandes d'autorisation de construire

## 16 B. Plans directeurs communaux

- 17 **B.1.** PDCom et stratégie de densification de la zone 5
- 19 **B.2.** Outils de mise en œuvre des secteurs de densification accrue
- 21 **B.3.** Identification du porteur des mesures de densification accrue

# INTRODUCTION

La présente marche à suivre présente les conditions d'application du nouveau cadre légal. Plus opérationnelle que le guide « Les nouveaux quartiers jardins du XXI<sup>e</sup> siècle » de 2017, elle précise les conditions à respecter désormais pour l'élaboration et l'instruction des dossiers de demande d'autorisation de construire et des stratégies de densification de la zone 5 des PDCom. En précisant les nouvelles exigences de contenu et de forme, la marche à suivre vise à renforcer la qualité des projets de densification et à améliorer leur intégration dans le contexte local, tout en limitant leur impact environnemental<sup>2</sup>.

De manière générale, la marche à suivre précise les rôles et responsabilités des différents acteurs ainsi que les nouvelles pièces à fournir, dans un objectif d'amélioration de la qualité et de l'insertion des projets de densification en zone 5.

<sup>2</sup> En application de la fiche A04 du Plan directeur cantonal 2030 (*ci-après PDCn 2030*) « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5 » relative à l'utilisation diversifiée de celle-ci, soit sans changement de zone. [ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn\\_maj1/PDCn\\_02b\\_FichesA\\_GC.pdf](http://ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn_maj1/PDCn_02b_FichesA_GC.pdf)

## RAPPEL DU CONTEXTE

Selon la LCI, le rapport entre la surface de construction de la zone 5, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, et la surface de la parcelle ou des parcelles considérées, s'élève à 0.25. En 2013, l'article 59, alinéa 4 LCI a été modifié en ouvrant une possibilité d'augmenter ce rapport jusqu'à 0.4 (respectivement jusqu'à 0.5 pour les parcelles de plus de 5000 m<sup>2</sup>), « si les circonstances le justifient et que la mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ». L'objectif du législateur était de faciliter, sans passer par une MZ (modification de zone)<sup>3</sup>, la production de logements dans la zone 5 afin de répondre à l'importante pénurie des années 2010.

En juillet 2017, le guide « Les nouveaux quartiers jardins du XXI<sup>e</sup> siècle » a été publié par le Canton pour préciser les critères et les conditions de cette densification. Il est remplacé par la présente marche à suivre.

La modification législative de 2013 a eu pour effet d'augmenter de manière considérable les demandes d'autorisation de construire en zone 5. Le nombre de requêtes autorisées a augmenté de 30% entre 2014 et 2019 et le nombre de logements est passé de 488 par an en 2014 à 839 en 2019 (dossiers déposés). La réalisation de ces projets a cependant généré de nombreux effets négatifs notamment en termes environnementaux, patrimoniaux et de consommation du sol (diminution de la pleine terre, atteinte aux écosystèmes, augmentation de la mobilité individuelle).

Les impacts négatifs induits par le processus de densification intervenu en zone 5 ont amené le département du territoire (DT) à suspendre temporairement l'application de l'article 59, alinéa 4 LCI en vue de préciser les critères d'application de la LCI. Par ailleurs, le Grand Conseil a décidé d'apporter une nouvelle modification légale le 1<sup>er</sup> octobre 2020, avec le vote du projet de loi (*ci-après PL*) PL 12566. Cette modification de la loi pose le cadre légal pour une densification en zone 5 plus respectueuse du contexte bâti et naturel et renforce le rôle des communes dans la définition des secteurs de densification accrue dans leur planification directrice.

<sup>3</sup> Cet objectif de production de logements est repris dans le PDCn 2030 approuvé en avril 2015 dans la fiche A04 « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5 » [ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn\\_GC\\_03\\_Schema\\_ficheA04.pdf](http://ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn_GC_03_Schema_ficheA04.pdf)

# A. PROJETS DE CONSTRUCTION

**Chaque nouvelle construction dans la zone 5 participe au processus de transformation du territoire. Pour préserver la qualité de vie dans ces secteurs qui bénéficient d'une végétation importante, il est nécessaire de veiller à la bonne prise en compte des aspects notamment patrimoniaux et environnementaux.**

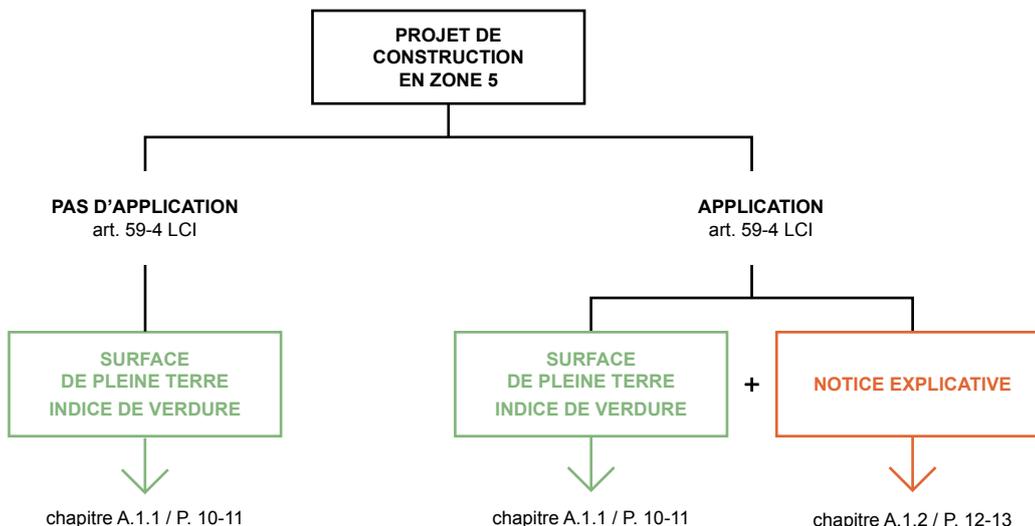
## LA NOUVELLE LOI IMPACTE LE TRAITEMENT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE EN ZONE 5

Toutes les demandes d'autorisation de construire doivent démontrer en quoi elles préservent la pleine terre, en application de l'article 59, alinéa 3bis LCI. La pleine terre est l'une des composantes de l'indice de verdure (ci-après IVER).

Les demandes qui mobilisent l'application de l'article 59, alinéa 4 LCI, doivent, en sus, fournir une notice explicative pour démontrer en quoi elles « *sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier*<sup>4</sup> ».

Le présent chapitre décrit les nouvelles pièces à fournir lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire<sup>5</sup>.

- 4 Cf. article 59 – alinéa 4 LCI nouveau. [www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg\\_l5\\_05.html](http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_l5_05.html)  
 5 [www.ge.ch/demander-autorisation-construire-ordinaire/documents-formulaires-joindre](http://www.ge.ch/demander-autorisation-construire-ordinaire/documents-formulaires-joindre)



## LES NOTIONS ESSENTIELLES À PRENDRE EN COMPTE

### Pleine terre

L'article 59 – alinéa 3bis LCI définit la nature de la pleine terre : « *Une surface de pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée* ». Les espaces non bâtis en pleine terre sont considérés selon leur taille et l'implantation du projet : espaces majeurs/résiduels. On entend par espaces majeurs en pleine terre, les espaces d'un seul tenant pouvant par exemple accueillir la plantation d'arbres de première et deuxième grandeur (6 à 12 mètres).

### Indice de verdure (IVER)

La densification de la zone 5 impacte substantiellement la situation d'origine et appauvrit les écosystèmes naturels. Il est dès lors nécessaire de porter une attention particulière à l'impact des projets. L'indice de verdure (IVER) quantifie les effets induits de la construction et permet d'évaluer la compatibilité des projets avec les objectifs notamment environnementaux.

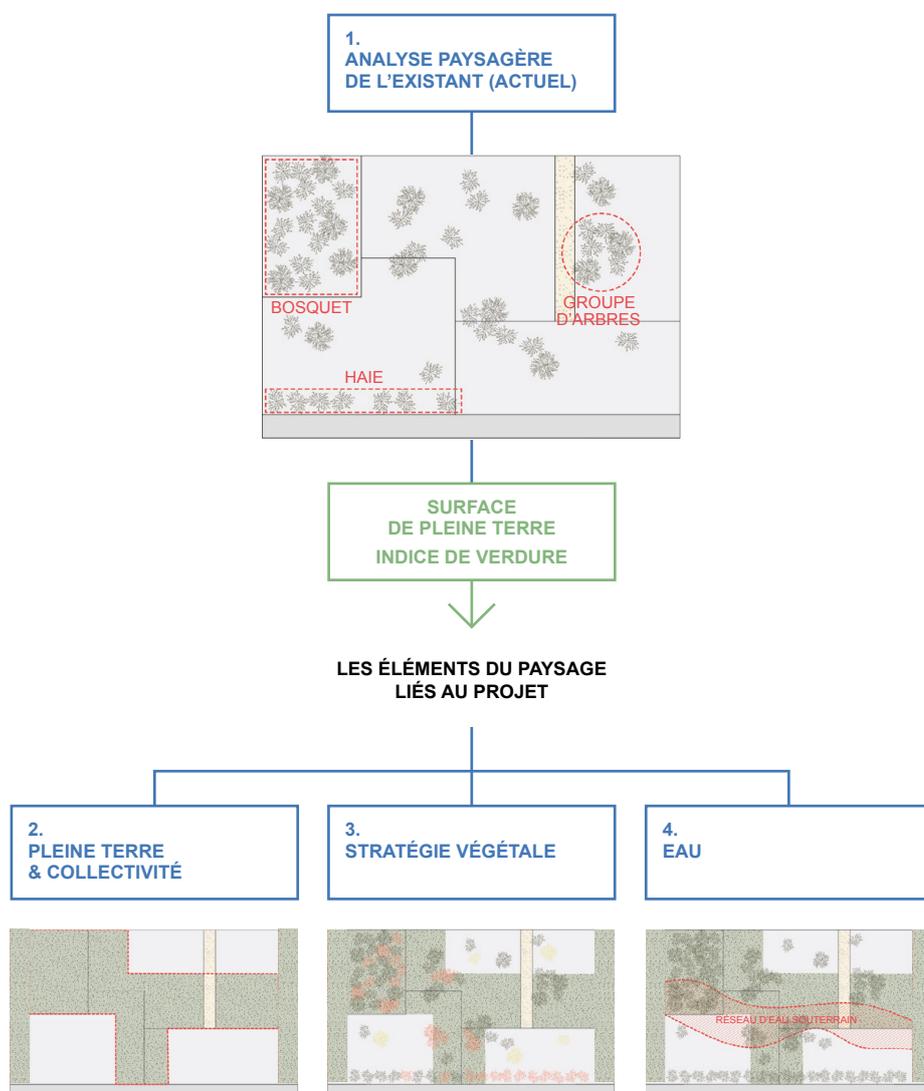
On entend par indice de verdure le rapport entre la surface de pleine terre, dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, et la surface de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire, entrant dans le calcul du rapport des surfaces visé à l'art. 59 al. 2 LCI

# A.1. NOUVELLES PIÈCES À FOURNIR POUR LES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

## A.1.1. PLEINE TERRE ET INDICE DE VERDURE (IVER) POUR TOUTES LES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE EN ZONE 5

Le dossier de demande d'autorisation de construire doit fournir une information concernant la pleine terre et l'IVER. L'IVER quantifie les effets induits de la construction sur les trois éléments naturels suivants : pleine terre, stratégie végétale, eau.

Une analyse paysagère de la situation existante est produite, afin de pouvoir ensuite décrire l'indice de verdure du projet dans ses composantes et incidences qualitatives.



Contenus des pièces à fournir – pleine terre, IVER

## **PIÈCES À FOURNIR**

Plans format A3 (échelle 1 : 500) et textes explicatifs informant sur les éléments naturels ci-dessous.

### **1. Analyse paysagère de l'existant (actuel)**

#### **2. Pleine terre & collectivité**

- Un plan de situation avec indication des surfaces en pleine terre en m<sup>2</sup>
- Un plan des aménagements extérieurs et des usages dès la demande d'autorisation de construire (ci-après DD)

#### **3. Stratégie végétale**

- Un plan des aménagements paysagers (PAP) dès la DD
- Un plan des aménagements extérieurs dès la DD

#### **4. Eau**

- Le formulaire Taxe d'écoulement, qui indique les surfaces perméables.  
[www.ge.ch/taxeau](http://www.ge.ch/taxeau)

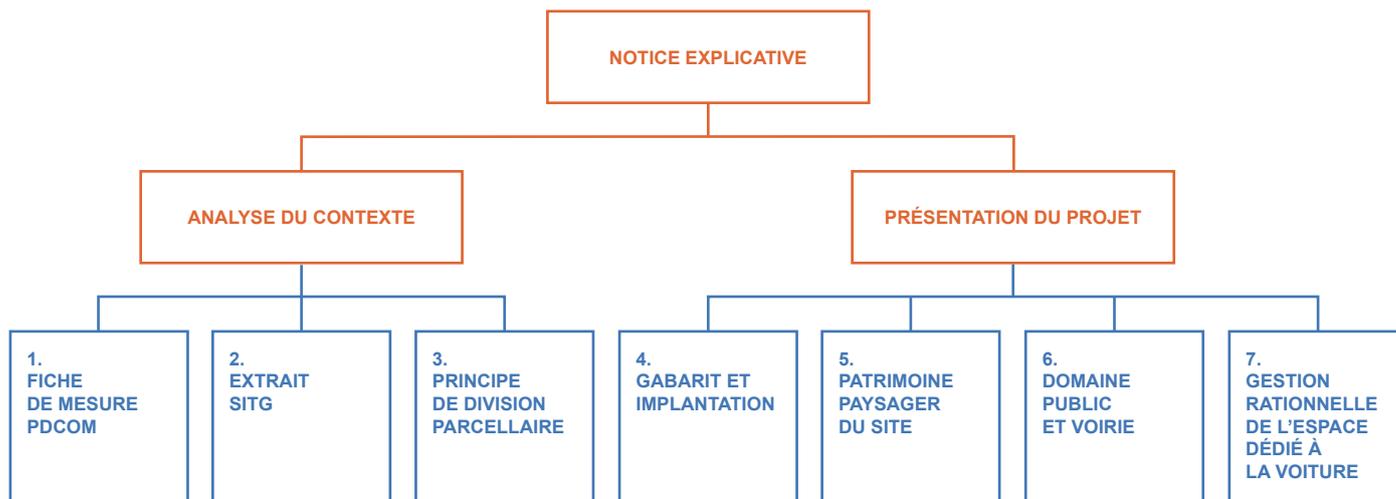
## A.1.2. NOTICE EXPLICATIVE

### POUR LES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE AVEC APPLICATION DE L'ARTICLE 59, ALINÉA 4 LCI

Ces demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées par une notice explicative du projet. Cette notice a pour objectif de présenter l'intégration du projet dans son contexte et de justifier de la compatibilité du projet avec « le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

N.B. Jusqu'au 31 décembre 2022 (cf. A.3.), le requérant a tout intérêt à prendre contact avec la commune préalablement au dépôt du dossier. En effet, l'accord communal est nécessaire pour que le Canton entre en matière sur la dérogation de densité sollicitée.

La notice explicative comprend une partie analytique et une partie de présentation du projet.



Contenus de la notice explicative du projet

#### ANALYSE DU CONTEXTE

Le contexte est présenté par la production de **pièces existantes** que le requérant doit rassembler. Celles-ci permettent d'identifier la situation initiale en vue de mesurer l'impact du projet sur cette dernière.

#### PRÉSENTATION DU PROJET

Les informations fournies constituent un **argumentaire** justifiant de la demande dérogation. La présentation du projet doit explicitement détailler les thématiques 4, 5, 6 et 7 du schéma ci-dessus.

## PIÈCES À FOURNIR

Les explications textuelles, produites au format A3, sont accompagnées par des plans et schémas illustratifs avec légendes, présentés à l'échelle 1 : 500. Au besoin, un format plus grand est envisageable.

## ANALYSE DU CONTEXTE

### 1. Fiche de mesure du plan directeur communal (ci-après PDCom) concerné par la parcelle, ou le cas échéant, si le PDCom ne l'indique pas clairement, mise en évidence des :

- Cordons boisés et/ou des pénétrantes de verdure
- Équipements et services (école, bâtiment protégé, arrêt TC, équipement public)

### 2. Extrait du SITG présentant les projets voisins autorisés ou en cours

### 3. Le cas échéant le principe de division parcellaire voire de servitudes envisagé.

## PRÉSENTATION DU PROJET

### 4. Gabarit et implantation

Il s'agit d'expliciter, en lien avec le PDCom lorsqu'il est approuvé, quelle relation le projet entretient avec le bâti préexistant et le site et de caractériser son impact.

#### Gabarit

- Insertion du/des bâtiments dans le site
- Relation au contexte existant et en cours de planification avec une projection hypothétique des densifications des parcelles voisines, par une esquisse des implantations et volumétries
- Alignements, retraits

#### Implantation

- Disposition des espaces bâtis dans la parcelle / dans le groupe de parcelles
- Définition des espaces non bâtis selon leur taille (espaces majeurs, porteurs d'usage) et espaces résiduels à vocation ornementale et paysagère
- Relation des espaces non bâtis avec les parcelles environnantes (vues proches et lointaines)
- Fonction et usage des espaces extérieurs

### 5. Patrimoine paysager du site

Il s'agit de préciser comment le projet contribue au maintien et au développement de la qualité paysagère du site dans lequel il s'inscrit. Les aspects suivants sont à illustrer :

#### Pleine terre

- Un plan ou schéma doit illustrer les différents types d'espaces non bâtis en pleine terre, de la situation projetée, selon leur taille et l'implantation du projet (espaces majeurs/résiduels). On entend par espaces majeurs en pleine terre, les espaces d'un seul tenant pouvant par exemple accueillir la plantation d'arbres de première et deuxième grandeur.
- Une valeur cible de 40% de pleine terre sera recherchée, l'objectif étant de ménager des espaces en suffisance permettant d'accueillir des sujets d'une certaine importance, ceux-ci caractérisant la zone 5.

#### Arborisation

- Arbres maintenus / nouvelles plantations d'arbres (hauteur 6/12m).
- Le nombre total d'arbres maintenus et plantés devra tendre vers un ratio cible de 1 arbre par 200 m<sup>2</sup> de SBP construits. La possibilité de planter en bordure de voiries doit être étudiée.

#### Autres éléments paysagers

- Haies vives et autres plantations mineures garantissant/contribuant à la biodiversité, à la qualité paysagère du projet et à la lutte contre les îlots de chaleur.

### 6. Domaine public et voirie

Il s'agit d'expliciter, en lien avec le PDCom, lorsqu'il est approuvé, comment le projet contribue à améliorer la qualité et la convivialité des voiries. Les thèmes suivants sont à illustrer :

#### Qualification ou requalification du réseau viaire donnant accès à la parcelle du projet et aux parcelles voisines

- Agrandissement
- Création trottoir
- Cession foncière / Servitudes

#### Relation avec l'espace rue

- Décloisonnement
- Perméabilité visuelle
- Traitement diffus des limites par la végétation
- Arborisation en limite de rue
- Relation avec espace public ou collectif

#### Éventuelle création de nouvelles perméabilités piétonnes impactant la parcelle, selon le plan directeur des chemins pour piétons (ci-après PDPCP)

### 7. Gestion rationnelle de l'espace dédié à la voiture

Il s'agit d'expliciter comment le projet contribue à la réduction des espaces occupés et dédiés à la voiture par le choix d'un dispositif d'accès optimal et l'ouverture à d'éventuelles mutualisations des infrastructures de stationnement. Les thèmes suivants devront être illustrés :

#### Espace de circulation et stationnement sur la parcelle

- Indication des chemins d'accès, des places de stationnement (nombre et emplacement) et des éventuelles rampes en cas de stationnement en sous-sol.

#### Cohérence du dispositif d'accès avec le caractère de la rue et avec les parcelles voisines

- Stationnement dans la parcelle ou en front de rue
- Mutualisation avec les parcelles adjacentes – en application de la clause dérogatoire du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05 ; ci-après RPSFP)
- Indication de la mutualisation des chemins d'accès, des rampes et des places de stationnement.

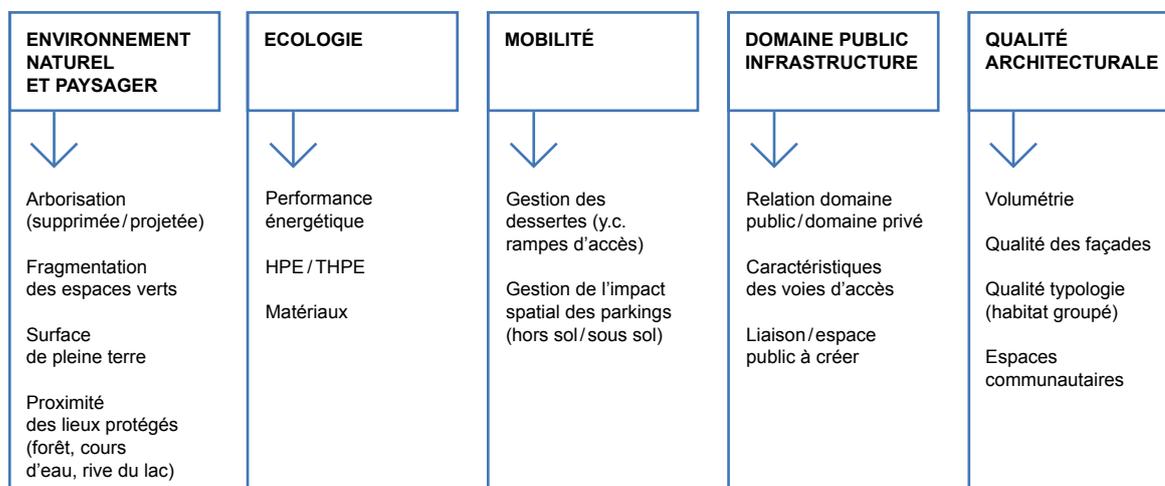
## A.2. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE APPLIQUÉS PAR LA COMMISSION D'ARCHITECTURE (CA)

La commission d'architecture (*ci-après CA*) instruit toute les demandes d'autorisation de construire en zone 5.

En application du cadre légal, la CA doit analyser la compatibilité du projet avec « *le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier* ». Elle doit désormais également évaluer le projet à l'échelle du groupe de parcelles. Pour cela elle prend en compte, d'une part, la quantité de pleine

terre préservée par le projet, et d'autre part, elle se base sur le PDCom, notamment en ce qui concerne les secteurs de densification accrue et les voies à créer ou à modifier.

En l'absence d'un PDCom approuvé, la CA applique les critères d'évaluation présentés dans le schéma ci-dessous et utilise la notice explicative produite par le requérant (selon pièces demandées au chapitre A.1.2.) pour produire son préavis.



Critères d'évaluation des projets de construction appliqués par la commission d'architecture

Lorsque les projets ont une incidence importante sur le territoire, compte tenu du nombre important de logements (plus de 20 logements) et/ou de la taille de la parcelle (plus de 3'000 m<sup>2</sup>), la CA peut solliciter l'avis de la commission d'urbanisme (CU).

## **A.3. PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Pour le requérant, le dépôt de la demande d'autorisation de construire suit la procédure habituelle<sup>6</sup>. En application du nouveau cadre légal, la demande doit comprendre les nouvelles pièces mentionnées aux chapitres A.1.1 et A.1.2.

L'instruction des demandes d'autorisation de construire se fait selon deux modalités différentes suivant la date de dépôt de la demande<sup>7</sup> et l'existence ou non d'un PDCom approuvé disposant d'une stratégie de densification de la zone 5 compatible avec le nouveau cadre légal.

Les nouveaux articles de loi prévoient à cet égard une période transitoire jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### **PROCÉDURE D'INSTRUCTION JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2022**

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2022, si la commune ne dispose pas d'un PDCom approuvé, doté d'une stratégie de densification de la zone 5 conforme au nouveau cadre légal, le requérant doit obtenir un avis communal favorable pour qu'une entrée en matière du Canton soit possible.

En cas d'accord de la commune, les services cantonaux et la CA instruisent les demandes d'autorisation de construire selon les critères d'évaluation présentés au chapitre A.2.

### **PROCÉDURE D'INSTRUCTION DÈS LE 1<sup>er</sup> JANVIER 2023**

Dès cette date, si la commune ne dispose pas d'un PDCom approuvé, doté d'une stratégie de densification de la zone 5 conforme au nouveau cadre légal, les demandes d'autorisation de construire sollicitant l'application de l'article 59-4 LCI seront instruites par les services cantonaux et la CA selon les critères d'évaluation présentés au chapitre A.2.

Le préavis communal sera toujours sollicité, mais l'accord formel de la commune ne sera plus nécessaire, sauf pour les projets de construction dont la surface de plancher habitable excède 48%.

Quelque soit la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire, dès que la commune dispose d'un PDCom et d'une stratégie de densification de la zone 5 approuvés, les projets sollicitant l'application de l'art.59-4 LCI seront instruits dans les secteurs de densification accrue, selon les nouveaux critères présentés au chapitre A.2.

Le préavis communal sera toujours sollicité, mais l'accord formel de la commune ne sera plus nécessaire, sauf pour les projets de construction dont la surface de plancher habitable excède 48%.

L'information concernant l'état d'avancement du PDCom et des stratégies de densification de la zone 5 peut être obtenue à l'adresse suivante : [cmsadminwww.ge.ch/document/carte-avancement-strategies-densification-zone-5-approuvees](https://cmsadminwww.ge.ch/document/carte-avancement-strategies-densification-zone-5-approuvees)

<sup>6</sup> [www.ge.ch/demander-autorisation-construire-ordinaire/documents-formulaires-joindre](https://www.ge.ch/demander-autorisation-construire-ordinaire/documents-formulaires-joindre)

<sup>7</sup> Article 59, alinéa 4 bis LCI – « Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire. »

# B. PLANS DIRECTEURS COMMUNAUX

L'entrée en matière pour l'application de l'article 59, alinéa 4 LCI est désormais conditionnée par l'identification, dans le PDCom, des secteurs de densification accrue dans la zone 5<sup>8</sup>.

Ces secteurs de densification accrue, ainsi que les voies d'accès, à créer ou à modifier, doivent explicitement figurer dans la stratégie de densification de la zone 5 du PDCom<sup>9</sup>.

Avant toute démarche de densification, les requérants doivent dès lors se référer au PDCom, ou contacter la commune si la stratégie de densification de la zone 5 n'est pas approuvée.

## CADRE GÉNÉRAL

L'office de l'urbanisme a publié en 2016 une directive sur l'élaboration des plans directeurs communaux (PDCom) de 2<sup>e</sup> génération intitulée, « Guide thématique pour les plans directeurs communaux de 2<sup>e</sup> génération »<sup>10</sup>. Cette directive a été complétée par une annexe.

Le guide thématique et son annexe permettent d'identifier les enjeux prioritaires et les leviers d'action à disposition de la commune pour traiter les différentes thématiques concernées par la planification directrice, notamment la question de la densification de la zone 5.

<sup>8</sup> Donc sans modification des limites de zone

<sup>9</sup> Au sens de la fiche A04 du PDCn 2030 relative à l'utilisation diversifiée de la zone 5, pages 91 à 94

<sup>10</sup> [www.ge.ch/document/elaboration-plans-directeurs-communaux-deuxieme-generation](http://www.ge.ch/document/elaboration-plans-directeurs-communaux-deuxieme-generation)

# B.1. PDCOM ET STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5

## B.1.1. ÉTAPES ET CONTENUS DE LA STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5

L'élaboration de la stratégie se fait en plusieurs étapes qui abordent différents aspects.

1. Production du diagnostic territorial de la zone 5 n'ayant pas vocation à être déclassée selon le PDCn 2030<sup>11</sup>.
2. Formulation des enjeux territoriaux de la zone 5, permettant de valider l'opportunité ou non d'une densification dans certains secteurs.
3. Élaboration de la stratégie de densification et définition des secteurs à préserver d'une densification et de ceux à densifier, avec ou sans modification de zone, en particulier les secteurs à densification accrue. La stratégie identifie les voies d'accès, projetées ou existantes à modifier, induites par cette densification, notamment en lien avec le plan

directeur des chemins pour piétons (PDCP) et les mobilités douces. La stratégie peut varier d'un secteur à l'autre selon le contexte et les enjeux identifiés. Elle traduit la vision communale pour le secteur concerné et identifie les conditions qualitatives à respecter lors de la densification.

4. Traduction de la stratégie dans une carte de synthèse et des fiches de mesures. Identification des espaces et de leur statut (privé ou public) devant accueillir les aménagements partagés. Le lien avec le PDCP doit être établi.

<sup>11</sup> PDCn 2030 – Fiche A04 « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5 », pages 91 à 94 [ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn\\_maj1/PDCn\\_02b\\_FichesA\\_GC.pdf](http://ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn_maj1/PDCn_02b_FichesA_GC.pdf)

### Élaboration d'une stratégie de densification de la zone 5

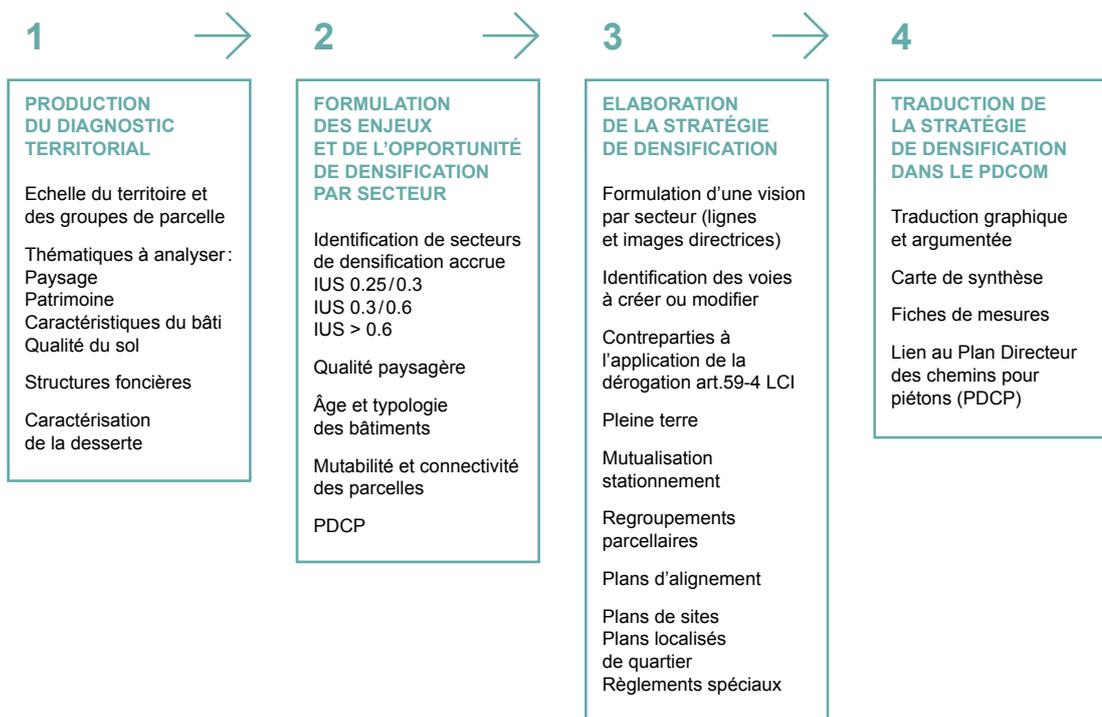


Schéma d'élaboration des stratégies de densification de la zone 5 présentant les étapes et les contenus à développer

## B.1.2. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS TYPES DE SECTEURS DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5

Selon la nouvelle loi, le PDCom doit définir les secteurs de densification accrue. Leurs caractéristiques sont définies sur la base du diagnostic préalable et en accord avec la vision communale concernant la densification envisagée.

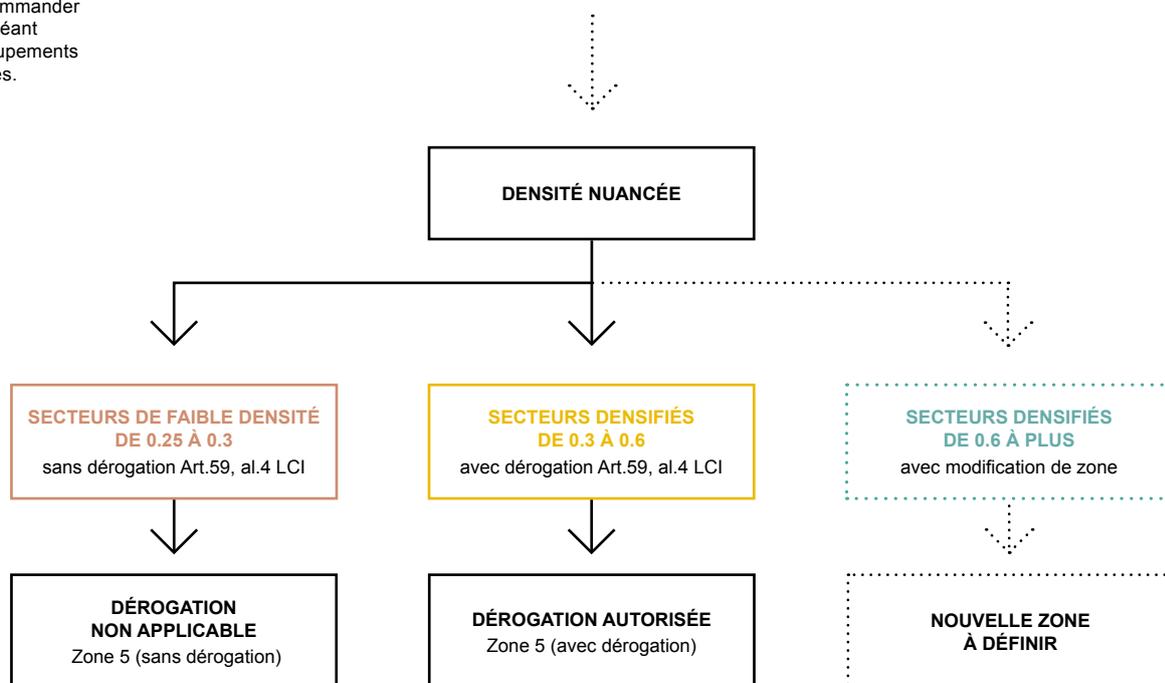


1. Dans le cadre du diagnostic préalable, l'identification des unités opérationnelles est essentielle, et prépare les images directrices. Celles-ci permettront ensuite de proposer des densités nuancées par secteurs et unités opérationnelles, et de recommander le cas échéant des regroupements parcellaires.

2. Des réflexions devront être conduites concernant le degré de connectivité des parcelles, la possibilité de mobiliser les clauses dérogatoires au RPSFP, et/ou de mutualiser les parkings.

3. Concernant le paysage, une réflexion à l'échelle du groupe de parcelles permettra d'éviter des aménagements morcelés et d'optimiser la préservation de la pleine terre (arborisation et amélioration de l'utilisation du sol).

La commune pourra concerter avec les propriétaires les options retenues pour la densification de sa zone 5, selon des modalités variées (consultation des entités publiques, commissions d'experts...), et selon le niveau d'exigences qu'elle souhaite faire respecter.



### Secteurs de faible densité de 0.25 à 0.3

Il s'agit des lieux sensibles, avec des qualités paysagères et écologiques majeures, des éléments patrimoniaux importants, des lieux mal desservis par les transports publics et/ou mal connectés aux équipements communaux par les modes doux. Ce sont des secteurs sans possibilité de dérogation.

### Secteurs à densifier de 0.3 à 0.6

Ce sont des secteurs pouvant accueillir des densités intermédiaires de 0.3 à 0.6 sous condition de respecter la vision formulée par la commune dans la fiche de mesure afférente du PDCom.

### Secteurs à densifier de plus 0.6

À noter que la commune peut identifier, si elle le souhaite, des secteurs se prêtant à des densifications par modification des limites de zones, qui ne seraient pas définies par le PDCom 2030. Ces modifications peuvent se justifier en raison notamment de leur desserte ou de leur proximité à des équipements ou des services publics.

## B.2. OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DES SECTEURS DE DENSIFICATION ACCRUE

Afin de définir et de caractériser les secteurs de densification accrue, la commune dispose de différents outils qu'elle peut mobiliser selon les différents contextes de son territoire et selon l'intensité de ses intentions.

### B.2.1. LIGNES DIRECTRICES D'AMÉNAGEMENT

Les lignes directrices d'aménagement sont définies dans le PDCom. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal y compris aux secteurs à densification accrue.

Les lignes directrices doivent notamment traiter des centralités, des liaisons de mobilité, des espaces publics structurants, des

### B.2.2. IMAGES DIRECTRICES POUR LES GROUPES DE PARCELLES

Pour les secteurs à enjeux de densification accrue, la commune peut, en sus des lignes directrices d'aménagement, préciser ses intentions pour des groupes de parcelles et mobiliser les outils de mise en œuvre adéquats par l'intermédiaire d'images directrices. Ces images sont définies avec une intention de découplage des tissus bâtis de la zone 5, en lien avec les aménagements viaires à ménager notamment (élargissement ou création de voies, chemins pour piétons et vélos...). Concertées en amont des projets d'autorisation de construire, elles contribuent à une meilleure insertion territoriale et une coordination facilitée entre voisins.

Les images directrices peuvent être initiées par la commune ou par le porteur de projets. Elles peuvent générer une forme d'urbanisme négocié entre porteur de projets, canton et commune. Bien que non opposables aux tiers, les images directrices peuvent conditionner l'entrée en matière pour une augmentation de la densité.

#### Contenus des images directrices

Les images directrices fixent les modalités spatiales et thématiques à respecter par les projets de densification. Elles renseignent en particulier sur la densité à accorder dans les différents secteurs, sur la nécessité de procéder par regroupement parcellaire, sur les qualités urbaine, paysagère et architecturale à respecter, ainsi que sur les conditions écologiques et les formes de mobilité à ménager.

objets et ensembles patrimoniaux bâti et naturel, des éléments identitaires et des lisières. En ce qui concerne les secteurs à densification accrue, les lignes directrices renseignent sur les caractéristiques et contraintes à prendre en compte pour définir les modalités de mise en œuvre de la densification dans les secteurs concernés.

#### Modalités de mise en œuvre des images directrices

##### a. L'incitation à l'utilisation des clauses dérogatoires des règlements cantonaux

- Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP) L 05.10).
- Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA L4 05.04) concernant les arbres et la compensation arborée.

Le recours aux clauses dérogatoires de ces règlements cantonaux sera envisagé pour limiter ou mutualiser le stationnement, compte tenu de son impact sur le sous-sol, et pour encourager la plantation d'arbres. Il s'agit ici d'utiliser toute la latitude offerte par le cadre réglementaire cantonal pour qualifier la densification en cohérence avec les attentes communales contextualisées par secteur.

##### b. L'incitation aux mesures favorisant la desserte (voies à aménager ou créer)

La commune identifie les rues, les voies, les allées à aménager compte-tenu des densifications envisagées (aménagement, redimensionnement des emprises, adaptation de la domanialité, débouché de voies en impasses, etc.). Ce travail concerne les transports individuels motorisés (*ci-après TIM*) et la mobilité douce (PDCP et schémas cyclables inclus). Le PDCP doit être mis à jour en cohérence avec les secteurs de densification accrue identifiés.

Ces aménagements justifient la taxation<sup>12</sup> des demandes d'autorisation de construire mobilisant l'article 59, alinéa 4 LCI. La commune s'adresse au fonds intercommunal d'équipement pour les demandes de financement.

##### c. L'incitation au regroupement parcellaire

Dans le but d'optimiser l'utilisation du sol et de freiner le morcellement foncier, le canton encourage la commune à consulter les propriétaires des groupes de parcelles concernées. Cette consultation permet de sensibiliser les propriétaires au besoin d'une vision commune et de favoriser, de cette manière, les regroupements fonciers. Ces intentions peuvent être formalisées dans un document cadre. Celui-ci peut être élaboré entre entités publiques et privées ou, le cas échéant, entre plusieurs acteurs privés (voir schéma chapitre B.1.2.).

<sup>12</sup> Art.59, alinéa 5 LCI – « L'application de l'article 59, alinéa 4 LCI est subordonnée aux mêmes conditions que celles prescrites ou découlant des articles 3A à 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, applicables par analogie. »

### **B.2.3. AUTRES OUTILS**

#### **Les plans d'alignement**

La commune a toujours la possibilité d'initier des plans d'affectation du sol spéciaux, obligatoires pour les particuliers, tels des plans d'alignement au sens de l'art. 11 de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (RSG L 1 10 ; LRoutes). La commune doit prendre l'initiative de cette procédure.

Ces plans spéciaux d'affectation du sol permettent de fixer une implantation bâtie structurante notamment pour les chemins et rues.

#### **Plans localisés de quartier, règlements spéciaux et plans de site**

La commune peut également initier des plans localisés de quartier, au sens de l'art. 3 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (RSG L 1 40 ; LExt), des règlements spéciaux au sens de l'art. 10 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI), voire des plans de site.

De tels instruments ont également pour vocation de permettre une maîtrise de la densification accrue voulue par les PDCom pour les secteurs de la zone 5 qui s'y prêtent.

### **B.3. IDENTIFICATION DU PORTEUR DES MESURES DE DENSIFICATION ACCRUE**

Les fiches de mesures du PDCom identifient les contreparties d'aménagement à respecter pour permettre une entrée en matière concernant l'application de l'article 59, alinéa 4 LCI. Pour cela, la commune doit identifier dans les fiches de mesures de son PDCom si le recours aux outils d'aménagement, mentionnés au chap. B.2.2 Images directrices et autres outils, est de sa compétence ou s'il appartient au requérant de les produire. Les modalités de validation des contenus à développer en cohérence avec les fiches de mesures devront être précisées par la commune. Le porteur de la mesure doit être identifié, et le processus de validation technique et politique précisé.

---

**Office de l'urbanisme**  
Rue David-Dufour 5  
Case postale 224  
1211 Genève 8  
+41 22 546 73 10  
urbanisme@etat.ge.ch  
www.ge.ch

**Office des autorisations  
de construire**  
Rue David-Dufour 5  
Case postale 224  
1211 Genève 8  
+41 22 546 64 00  
infoac@etat.ge.ch