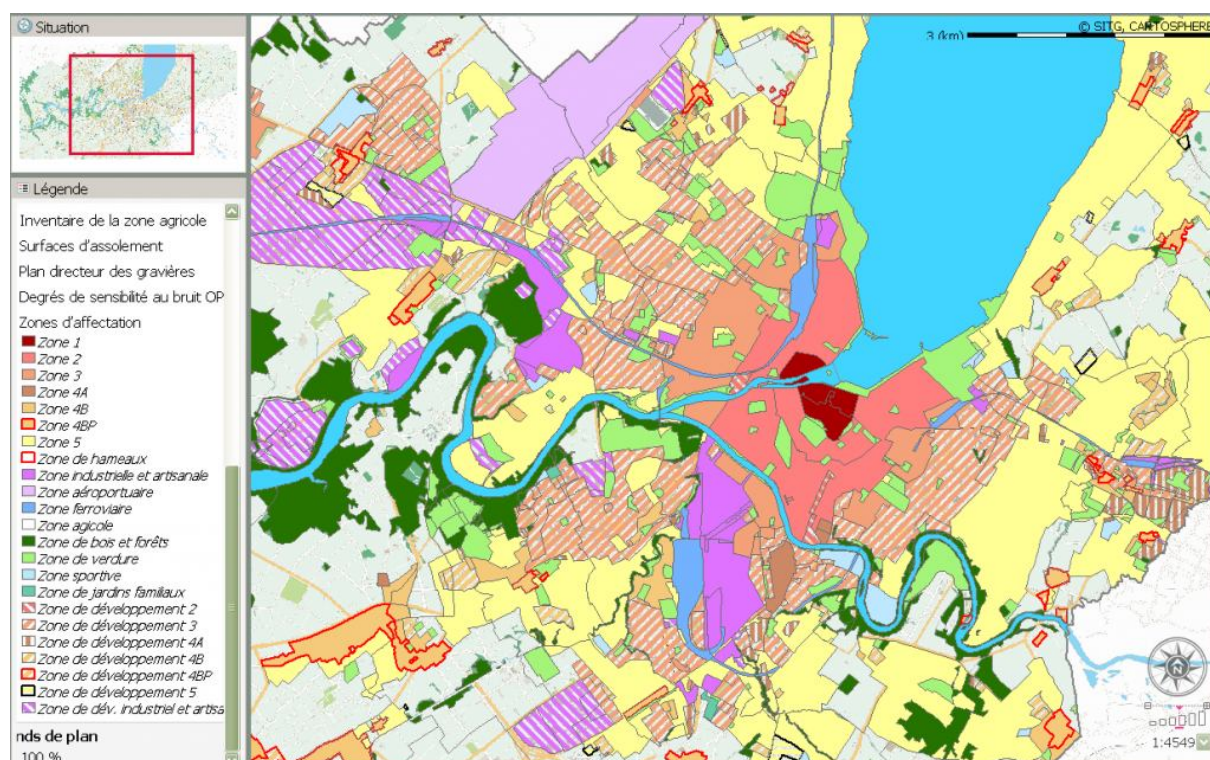




Zones : de quoi parle-ton ?

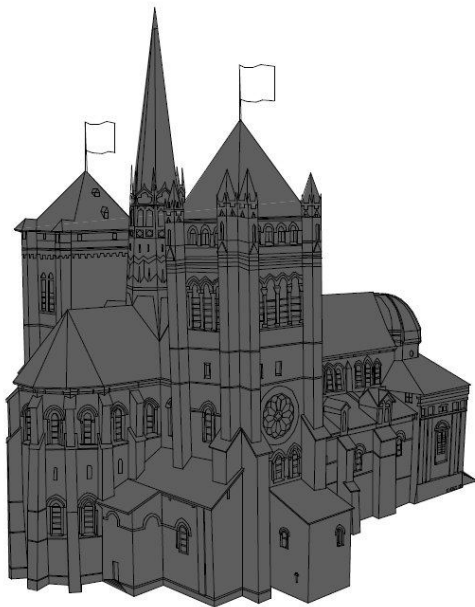
9 mai 2012



Dans le contexte actuel de révision du Plan directeur cantonal (PDCn) qui décidera des futurs déclassements, il nous paraît important de brosser un portrait simplifié des différentes zones de notre canton. Rappelons que selon les chiffres de l'administration, la zone villa ne représente effectivement que 7% du potentiel de densification. Ainsi, toutes les autres zones, dont on parle peu, représentent de fait 93% de ce potentiel. Malheureusement pour elle, la zone villa est un enjeu politique majeur pour justifier les déclassements et constituer d'intéressantes réserves de terrains à bâtir dans le futur.

Zone 1 : Il s'agit de la Genève historique, c'est à dire la vieille ville délimitée par les anciennes fortifications. On y trouve tous types de bâtiments pour le logement, le

commerce et l'activité économique du secteur tertiaire... Le gabarit maximum de cette zone est fixé à 24m, une construction peut être implantée en limite de propriété.



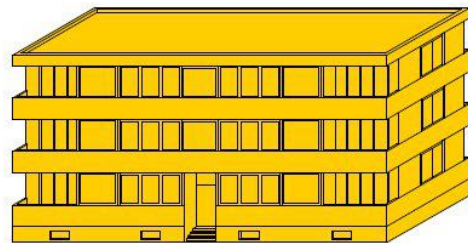
Zone 2 : Cette zone s'étend sur toute la ceinture Fasyte. Vers 1848, période passablement troublée, le radical James Fasy obtient de faire raser les fortifications pour y construire la ville moderne. En construisant de nombreux lieux de culte pour diverses religions dans cet espace dédié à la protection de la cité, le symbole recherché est double : l'abolition des privilèges de la classe dirigeante et l'orientation universaliste de Genève. L'harmonie de ces quartiers tient au règlement de construction de l'époque qui fixait la hauteur des corniches. Aujourd'hui, les conditions de constructions dans cette zone sont à peu près semblables à celles de la zone 1.



Zone 3 : La troisième zone ordinaire est dévolue aux immeubles

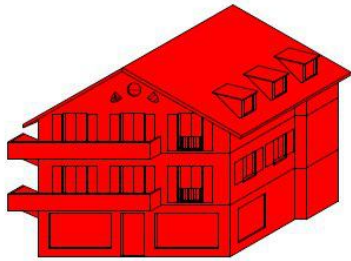
d'habitation, aux commerces et aux activités économiques du secteur tertiaire. Le gabarit maximum peut atteindre 21 m mais, entre autres, sa hauteur « ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements le long d'une voie publique ». S'il s'agit d'une « zone de développement 3 », le promoteur est contraint de construire un pourcentage donné de logements sociaux et le propriétaire de vendre son terrain au prix fixé par l'Etat, soit CHF1000.-/m². Bien souvent ces parcelles sont, en plus, grevées par un droit de préemption de l'Etat qui, en définitive, ne laisse au propriétaire lésé que le choix de conserver le bien au sein de sa famille.

A noter que presque toutes les zones existent avec la mention « de développement » ; elles sont régies par une loi spécifique.



Zone 4 : Si l'on parle de la « zone 4A », il s'agit d'une agglomération urbaine. La « zone 4B » représente les villages et hameaux de notre campagne. Dans le cas de villages dont le caractère architectural ou historique est reconnu, les conditions pour obtenir un permis de construire sont plus drastiques ; ces zones sont définies par l'appellation « zone 4B protégée ».

D'une manière générale, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements avec au maximum 10m pour la zone 4A et 15m pour la zone 4B.



Zone 5 : Souvent appelée « **zone villa** », elle couvre environ 42% de notre territoire. Pourtant, toute cette surface n'est pas dévolue aux villas. Du fait de la limite des 30 mètres de protection des rives du lac, des cours d'eau et des bois, de nombreuses parcelles sont partiellement ou totalement inconstructibles. Toutes les zones comprennent les voies d'accès

mais dans le cas de la zone 5, la surface des routes, des chemins d'accès, des petits bois et des cours d'eau est proportionnellement plus importante en raison de la dispersion et de l'étalement de cette zone.

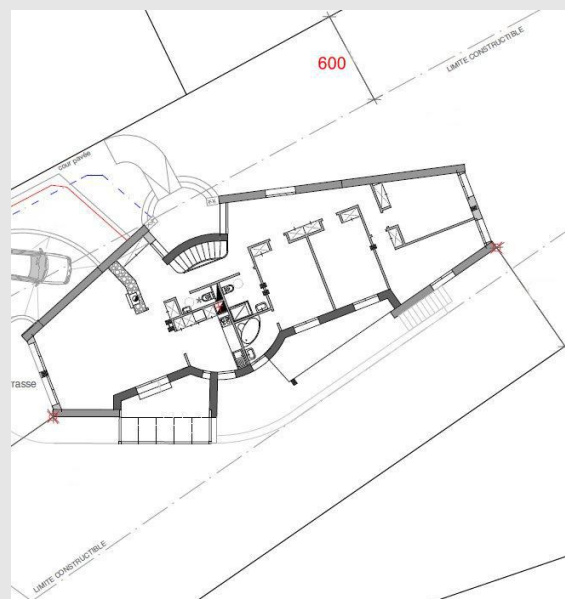
Au surplus, les institutions internationales comme l'ONU ou autres missions diplomatiques sont également situées en zone villa mais sont au bénéfice de règles de construction aménagées... Pour y voir clair, il conviendrait d'instaurer une « zone internationale » mais lorsque cette proposition a été faite dans le cadre de la CAT, elle n'a suscité aucun écho. En effet, plus la zone villa apparaît grande, plus certains tentent de justifier son déclassement !



Règlements de la zone villa en bref :

Voici un petit rappel de l'essentiel des règlements en zone 5.

La distance aux limites est de 6 m ou 12 m entre deux constructions distinctes. Le gabarit à la corniche est fonction de la distance aux limites (par ex. 6m de haut pour 6m de la limite...). Dans tous les cas, le gabarit (hauteur) maximum est de 10m. Toutes les pièces (minimum 10m²) doivent avoir une prise de jour et cette fenêtre doit avoir une vue dégagée sur l'extérieur. Cette disposition est appelée « vue droite ».



C'est au niveau de la densité, c'est à dire des droits à bâtir, que l'affaire se corse car il y a 9 possibilités prévues par l'art. 59 de la L5.05, loi qui régit la construction à Genève.

Ainsi, la surface habitable constructible (qui ne comprend ni les vérandas non chauffées de moins de 20m², ni les combles inhabitables, ni les sous-sols, ni les garages, ni les vides d'étage...) se calcule au pourcentage de la surface du terrain.

Soit : -A) Pour une construction conventionnelle : 20%, pour une construction avec un standard de haute performance énergétique : 22% et pour une construction avec un très haut standard de performance énergétique : 24%.

-B) Pour une construction en ordre contigu qui s'intègre harmonieusement au quartier, le département des autorisations de construire (DCTI) consulte la commune et la commission d'architecture et peut, sans suivre leur préavis, autoriser une plus forte densité.

Pour une construction conventionnelle : 25%, pour une construction avec un standard de haute performance énergétique : 27.5% et pour une construction avec un très haut standard de performance énergétique : 30%.

-C) Toujours pour une construction en ordre contigu ou plusieurs logements sur la parcelle, le département peut aussi autoriser, à titre exceptionnel mais avec l'autorisation de la commune, par délibération communale et l'avis de la commission d'architecture, une densité encore supérieure. Pour une construction conventionnelle : 40%, pour une construction avec un standard de haute performance énergétique : 44% et pour une construction avec un très haut standard de performance énergétique : 48%. Dans ces cas, n'ayons pas peur de le dire, il s'agit de petits immeubles situés en zone villa...

Comme la surface des murs est comprise dans la « surface habitable », une augmentation des droits à bâtir en fonction d'un haut standard de performance énergétique est justifié. En effet, l'épaisseur d'isolation d'un mur standard est de 16cm (norme actuelle), elle est de 24-28 cm pour un mur performant (U 15) et de plus de 70cm pour atteindre une très haute performance énergétique (maison de type Minergie P-ECO).

Zone Agricole : Comme son nom l'indique, cette zone est dévolue à l'activité agricole. Seuls les bâtiments liés à cette activité tels que hangars ou fermes sont autorisés. Si, dans le passé, sans même parler du plan Wahlen pendant la dernière guerre, le canton disposait de suffisamment de surface pour nourrir sa population, aujourd'hui la zone agricole genevoise ne produit que 10% de notre nourriture; la zone agricole n'est pas en mesure d'assurer notre sécurité alimentaire. En

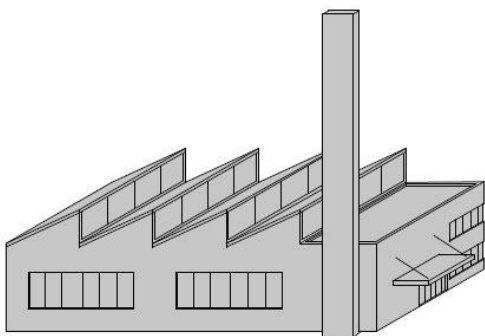
cas de crise, il semble peu probable que notre territoire suffise, Il semble peu probable également que les frontières restent ouvertes avec la zone de l'arrière pays genevois, l'ancienne « zone franche ».

Pour toute transformation du patrimoine existant, c'est le parcours du combattant aux niveaux administratif, réglementaire, voire juridique, pour ne serait-ce que « planter un clou... ». Ainsi, il est théoriquement possible

d'augmenter les surfaces habitables de 30% selon l'état au 1er juillet 1972. Pour le reste, il s'agit de se trouver dans une conjonction favorable où coïncident la LALAT, la L5.05 et toutes les autres lois et les règlements concernés... De plus, les prescriptions cantonales et fédérales sont parfois contradictoires.



Zone Industrielle et artisanale : Cette surface est dévolue à la production économique. En aucun cas, une construction ne peut dépasser les 21m ; les gabarits et distances aux limites sont généralement les mêmes qu'en zone 3. Cependant, actuellement, la majeure partie de cette zone est occupée par des bâtiments bas ou des activités gourmandes en surfaces au sol. La tendance suivie par la CAT est d'augmenter, à l'avenir, la densité de ces zones en favorisant la mixité des activités compatibles.



Autres zones : Zone ferroviaire, zone aéroportuaire, zone des bois et forêts, zone de verdure, zone de jardins

familiaux, zone sportive... ces appellations parlent d'elles-mêmes. Ces zones ne sont évidemment pas constructibles sauf peut-être en couvrant quelques voies de chemin de fer... Le lac et les cours d'eau ne sont pas définis par une zone spécifique.

Crise du logement et zone villa

Pour caricaturer la situation de la 5e zone, elle reste une proie que s'entre-déchire la classe politique. Pour la gauche, elle permet de gagner des électeurs à qui on promet des logements sociaux tout en fustigeant les « nantis qui gaspillent et mitent notre territoire ». Pour la droite, elle fait toujours saliver les « bétonneurs » et les sociétés immobilières avides de profits qui rêvent de construire des immeubles aussi rentables que chers sur des terrains acquis à bas prix au détriment des propriétaires de villas... Mais ce bel équilibre n'est possible que si l'on entretient de façon délibérée un système économique et fiscal attirant chaque année de nombreux expatriés capables de payer les loyers genevois. Ainsi les nouveaux logements à peine construits et les rares disponibles sur le marché correspondent tout juste aux nombre de migrants, ce qui maintient ce « statu-chaos ». Par conséquent, les 80% de locataires genevois payant des loyers élevés sont dissuadés de déménager, ce qui fait d'eux une valeur sûre et docile. Pour maintenir ces rentes, on veille à ce que l'accession à la propriété reste difficile. Cette mécanique bien huilée fonctionne depuis de nombreuses années car elle arrange tout le monde (...ou presque). Cet astucieux système s'appelle : « la crise du logement ! »

Christophe OGI
Architecte HES