



association des
promoteurs
constructeurs
genevois

Office de l'urbanisme
Direction de la planification directrice
cantonale et régionale
Case postale 224
1211 Genève 8

A l'att. de Monsieur Bernard Leutenegger,
Directeur

Genève, le 10 février 2017

P/3.3.6/VO012-17

Observations relatives à la première mise à jour du Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030)

Cher Monsieur,

L'association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) est composée de 35 membres représentant près des 2/3 des constructions privées du Canton. Suite à votre courriel du vendredi 2 décembre 2016 dans lequel vous nous informez de l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de première mise à jour du Plan directeur cantonal, avec échéance au 15 février 2017, nous vous transmettons par la présente nos observations :

Densification minimale

La notion de densité minimale était absente de la première version du PDCn 2030. C'est par la voie parlementaire et la révision de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), en 2013, qu'un indice de densité minimale a pu être introduit. Désormais, les indices minimaux diffèrent selon la zone de développement allant de 0.8 en zone de développement 4B jusqu'à 2.5 en zone de développement 2.

L'extension sur la zone agricole initialement prévue par le projet d'agglomération n'ayant pas été validée par la Confédération, en raison du dépassement qu'elle aurait impliqué sur le quota de surface d'assolement, la stratégie d'urbanisation est vouée à se concentrer sur une utilisation plus dense et plus efficace de la zone à bâtir actuelle. C'est d'ailleurs ce qui est indiqué dans le projet soumis à l'enquête publique sous le terme d'urbanisation « vers l'intérieur ».

Dans ses efforts de recherche de secteurs non développés en zone à bâtir, le DALE s'arrête malheureusement à mi-chemin, car nous ne distinguons aucune mesure concrète visant une meilleure densification des zones à bâtir, respectivement des projets et grands projets, alors que nous pouvons constater que dans la pratique, les grands projets sont encore trop souvent sous-densifiés.

Si les indices de densité prévus dans l'art. 2A al. 2 LGZD sont des minima légaux, il appartient ici au département d'affirmer l'importance d'une densification intelligente et de qualité des projets immobiliers, afin d'éviter le gaspillage du sol.

Il nous apparaît regrettable que seuls les processus parlementaires aboutissent à des propositions concrètes en vue d'une meilleure densification et qu'il ne soit pas ici saisi l'occasion de cet important travail de révision du PDCn 2030 pour adopter de réelles mesures incitatives, voire dans certains cas contraignants en vue d'augmenter les densités des projets immobiliers.

Zones réservées

Par modification du règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT), du 24 juin 2015, le Conseil d'Etat a institué des zones réservées dans certains secteurs de la zone 5, afin d'éviter le mitage du territoire et préserver ainsi les potentiels de densification futurs. Dans ces secteurs qui ont fait l'objet d'une publication d'une carte, tout octroi d'autorisation de construire est gelé.

Il est aujourd'hui constaté que l'institution de ces zones réservées a plongé les professionnels de l'immobilier que nous représentons dans un flou juridique sans précédent. L'idée première - soutenue à l'époque par l'APCG - de délimiter dans le temps et dans l'espace une mesure conservatoire, a été complètement dévoyée par la publication d'une carte indiquant ces zones réservées, sans même que leurs procédures d'adoption n'aient été entamées.

La zone réservée avait pour intérêt initial de laisser du temps à la procédure de déclassement. Aujourd'hui, la zone réservée ne fait aucun sens puisque force est de constater que sa procédure d'adoption (la plupart n'ont pas été initiées) met autant de temps si ce n'est plus que la procédure qu'elle est censée favoriser, soit la procédure de déclassement.

Il nous paraît ainsi essentiel que les procédures d'institution des zones réservées soient initiées dans les plus brefs délais, avant la fin du 1^{er} semestre 2017 pour tous les secteurs concernés, à défaut desquelles elles devraient être abandonnées, car n'ayant plus de raison d'être.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prions de croire, cher Monsieur, à nos sentiments distingués.



Thierry BARBIER-MUELLER
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général