

## L'avis de l'expert

## Quels sont les différents types de zones existant à Genève?

**Andreas Fabjan**  
Secrétaire général de  
l'APCG



Pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans. Il existe trois types principaux de zone: les zones ordinaires, les zones de développement et les zones protégées.

**Les zones ordinaires**

Elles ont pour objet de définir l'affectation générale des terrains qu'elles englobent. Elles comprennent les zones à bâtir, les zones agricoles, les zones de gravières et de décharges, les zones de hameaux, les zones de bois et forêts ainsi que les zones de verdure et de délasserment.

La zone à bâtir se répartit entre les zones de construction 1 à 5, les zones industrielles et artisanales, la zone ferroviaire et la zone aéroportuaire. Les trois premières zones de construction sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. La 4e zone, elle-même divisée en deux classes (soit la 4e zone urbaine - ou zone 4A - et la 4e zone rurale - ou zone 4B) applicable aux villages et aux hameaux, est destinée principalement aux maisons



**Les zones ordinaires comprennent notamment les zones à bâtir, comme ici sur le plateau de Vessy.** PASCAL FRAUTSCHI

d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Enfin, la 5e zone est une zone résidentielle destinée principalement aux villas.

**Les zones de développement**

Elles ont quant à elles pour but de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes ainsi que la création de zones d'activités publiques ou privées. C'est le

Grand Conseil qui peut délimiter de tels périmètres de développement, dont il fixe le régime d'affectation. A l'intérieur de ces périmètres, les normes résultant de la zone de développement seront appliquées, en lieu et place de celles de la zone ordinaire à laquelle elle se substitue.

La loi définit très précisément les types de logements devant être réalisés dans un périmètre sis en zone de développement, notamment le pour-

centage de logements d'utilité publique. Les logements destinés à la location ainsi qu'à la vente doivent répondre par le nombre, le type et les loyers ou le prix des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général. Les prix et les loyers des bâtiments sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de dix ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux.

Pour obtenir la délivrance d'une autorisation de construire selon les normes d'une zone de développement, un plan localisé de quartier (PLQ) devra en principe être adopté préalablement. Un tel plan n'est toutefois pas requis, notamment dans les périmètres de développement de la zone villa, dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés, pour des projets de constructions ou pour des installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité ainsi que pour des projets de constructions ou installations conformes au 1er prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA applicable.

**Les zones protégées**

Elles constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement. Elles ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés.

PUBLICITÉ

Tribune  
de Genève

Supplément

Chaque mardi, retrouvez notre cahier

Immobilier Tribune  
de Genève

**Actualité - Informations - Conseils - Dossiers**  
**Ventes - Locations - Locaux commerciaux - Petites annonces**

Pour vos annonces publicitaires, Gregory Pavoni se tient à votre disposition au 022 322 34 23 – edipub.ch