fie **Fonds intercommunal d'équipement**

NOTICE No 1 - Extension de la taxe et des financements en zone 5 selon conditions

Comme vous le savez, la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L5 05 ; ci-après LCI) a été modifiée le 28 novembre 2020.

L'art. 59 al. 5 LCI nouvelle teneur assimile ainsi les autorisations de construire faisant usage de dérogations de densification délivrées en zone ordinaire 5 à des décisions assujetties à la taxe d'équipement, selon les dispositions prévues par la zone de développement (art. 3A à 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1987 (RSG L1 35 ; ci-après LGZD)), lesquelles sont applicables par analogie.

Cette mesure ne s'applique que dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat.

Par ailleurs, elle ne concerne que, d'une part, les demandes « initiales » faisant usage de la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI, soit celles déposées à partir du 28 novembre 2020, et d'autre part, les demandes complémentaires amenant des suppléments de SBP existantes en dépassement de l'IUS de 0,3 maximum fixé par l'art. 59 al. 1 LCI.

Aussi, sont taxables les projets en zone 5 densifiée selon les dispositions de l'article 59 al. 4 et 5 LCI reproduit ci-dessous.

Par extension, l'attribution de financements par le FIE aux communes concernées par des aménagements en rapport avec ces zones 5 densifiées est donc également possible selon les mêmes pratiques qu'en lien avec la zone de développement.

Article 59 LCI

Art. 59 Rapport des surfaces
[1] La surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées ou agrandies qui respectent l'un de ces standards.
[2] Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol.
[3] Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher :
a) des combles dont la hauteur est inférieure à 1,8 m;
b) des combles de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages;
c) des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal;
d) des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes.
[3bis] Une surface en 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.

[4] Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :
a) peut autoriser, après la consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent;
b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m^2, avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.
[4bis] 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 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire.
[4ter] Les pourcentages visés à l'alinéa 4 sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un des standards énergétiques. Si le projet de construction est instruit sous la forme de demande préalable, l'autorisation fait expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut ou de très haut standard énergétique.
[5] L'application de l'alinéa 4 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.