

La place de la
commune dans le
système institutionnel
genevois

**L'aménagement du
territoire**



acg

Association
des communes
genevoises



Aménagement du territoire et urbanisme

Outils et rôles

Sylvain Ferretti

Directeur général de l'office de l'urbanisme

Gestion et aménagement du territoire

La gestion (de l'évolution) du territoire consiste à trouver le meilleur compromis possible entre des besoins et des préoccupations différents :

- Besoins croissants en espaces d'habitation, de travail, de loisirs et de communication (infrastructures).
- Equilibre entre développement et respect de l'environnement.

L'aménagement du territoire est un processus transversal et démocratique visant la résolution des conflits inhérents à cette gestion :

- Ce processus doit permettre d'identifier les intérêts de la collectivité et ceux des particuliers et les mesurer les uns aux autres -> **pesée des intérêts.**
- Les **collectivités publiques** jouent un rôle central dans ce processus.

Bases légales de l'aménagement (AT)

Constitution

Art. 75 Aménagement du territoire – *introduite dans la constitution en 1969*

¹ La Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire. Celui-ci incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire.

² La Confédération encourage et coordonne les efforts des cantons et collabore avec eux.

³ Dans l'accomplissement de leurs tâches, la Confédération et les cantons prennent en considération les impératifs de l'aménagement du territoire.

Bases légales de l'aménagement (AT)

Constitution

Art. 75 Aménagement du territoire – *introduite dans la constitution en 1969*



Lois fédérales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) de 1979
La loi fédérale énonce uniquement les grands principes, sauf en matière de zone agricole.



- Principes généraux (obligation d'aménager, coordination)
- Plan directeur des cantons
- Principe du plan des zones (à bâtir, agricole, à protéger, autres zones)
- Principe de l'autorisation de construire

Bases légales de l'aménagement (AT)

Constitution

Art. 75 Aménagement du territoire – *introduite dans la constitution en 1969*



Lois fédérales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) de 1979
La loi fédérale énonce uniquement les grands principes, sauf en matière de zone agricole.



- Principes généraux (obligation d'aménager, coordination)
- Plan directeur des cantons
- Principe du plan des zones (à bâtir, agricole, à protéger, autres zones)
- Principe de l'autorisation de construire



Lois cantonales

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) de 1987



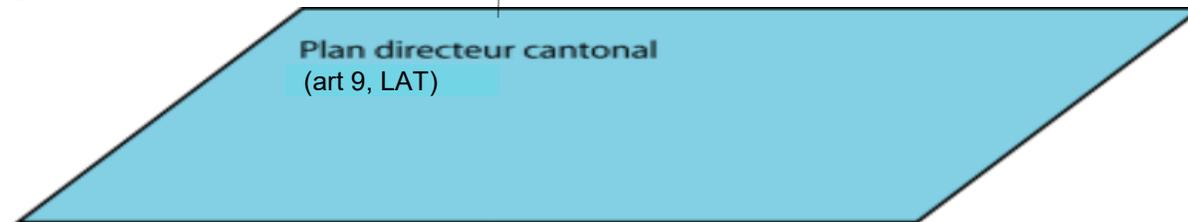
- Plan directeur cantonal (contenu)
- Plans directeurs localisés (plan directeur communal, plan directeur de quartier)
- Les zones instituées (ordinaires, de développement, protégées)
- Autres plans d'affectation

Les différentes échelles de planification

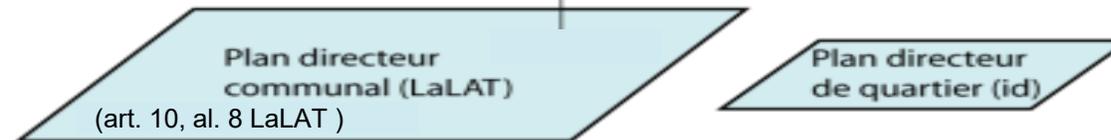
Planification directrice indicative
à l'échelle régionale :
peut engager les auteurs



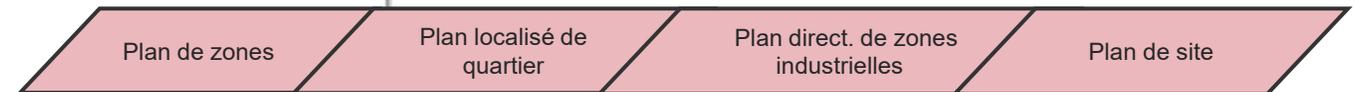
Planification directrice
à l'échelle cantonale:
contraignante, à des degrés
divers, pour les autorités



Planification directrice à
l'échelle locale:
Contraignante pour
le Conseil d'Etat et la
commune



Planification impérative
(plans d'affectation) à
l'échelle d'un secteur :
contraignante pour tous
(autorités et particuliers)



Construction d'un bâtiment



Le plan directeur cantonal

Un contrat territorial pour:

- fournir une vision et des objectifs partagés
- coordonner diverses politiques (environnement, transport, agriculture, logement, etc...)
- promouvoir les projets et actions à engager pour les années à venir
- mettre en œuvre la collaboration transfrontalière
- faire concorder les plans d'aménagement de la Confédération, des cantons et des communes
- fournir le cadre de l'aménagement local

Et surtout....

- Apporter une valeur ajoutée au développement
- Accompagner la création de la ville et du territoire de demain
- Préserver notre qualité de vie

Le plan directeur cantonal

Un plan évolutif en deux instruments



Le concept:

- les objectifs stratégiques
- l'organisation spatiale (grandes lignes)

Le schéma directeur cantonal

- carte
- projets et mesures

En coordination avec les autres planifications sectorielles, mis à jour tous les 4 ans.

Préparation et adoption du PDCn

Les deux instruments (concept et schéma) peuvent être mis en procédure de manière consécutive ou simultanée.

- **Préparation du plan directeur cantonal**
- **Enquête publique** d'une durée de 60 jours
- **Détermination des communes**
- **Prononcé du Grand Conseil**

Adoption par le Grand Conseil sous forme de résolution dans un délai de 6 mois dès réception du rapport adressé par le Conseil d'Etat.

- **Approbation par le Conseil fédéral**

Le plan directeur communal

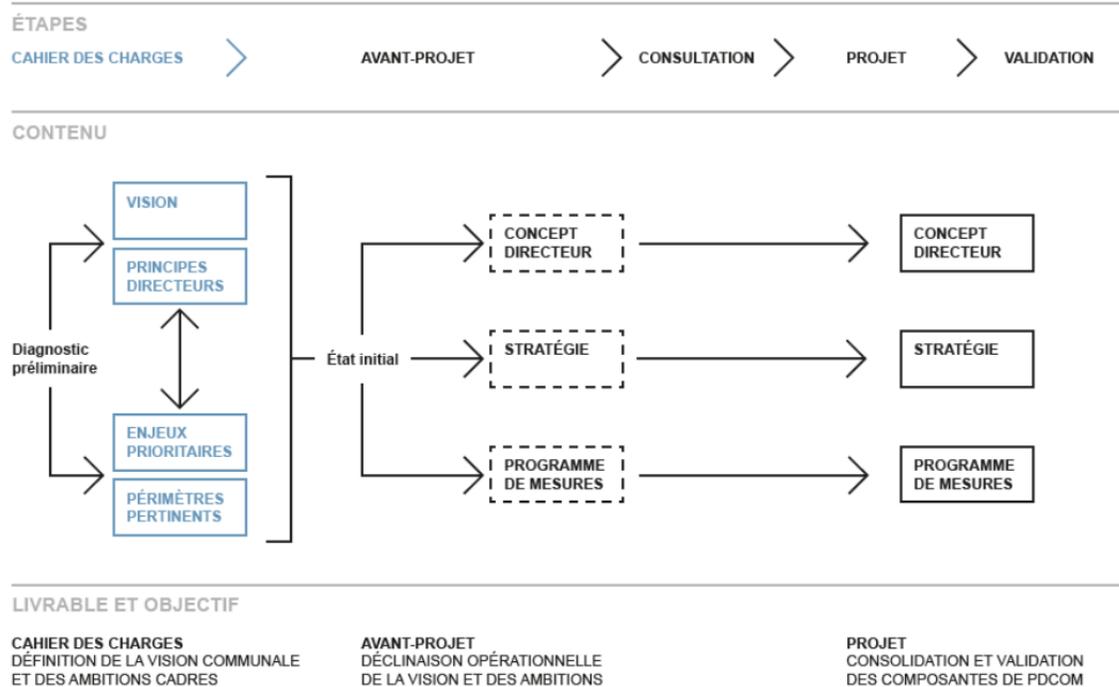
Le plan directeur communal (PDCom) est un instrument de planification qui fixe les orientations stratégiques de développement territorial de la commune, à moyen terme (10 à 15 ans). Il détermine des buts à atteindre, exprimés sous la forme d'objectifs et il trace une voie pour y parvenir, exprimés sous la forme de principes et mesures d'aménagement.

Il constitue une planification contractuelle qui lie les autorités cantonale et communale entre elles et a force obligatoire pour celles-ci.

Le PDCom assure quatre fonctions principales :

- **instrument de gestion**, il assure la cohérence des politiques publiques qui déploient leurs effets sur un même territoire ;
- **instrument de coordination**, il facilite le dialogue entre acteurs privés et publics ;
- **instrument d'information**, il renseigne les habitants, les communes voisines et l'État des intentions de la commune ;
- **instrument d'impulsion**, il permet d'initier des projets dans une vision d'ensemble cohérente.

Le plan directeur communal

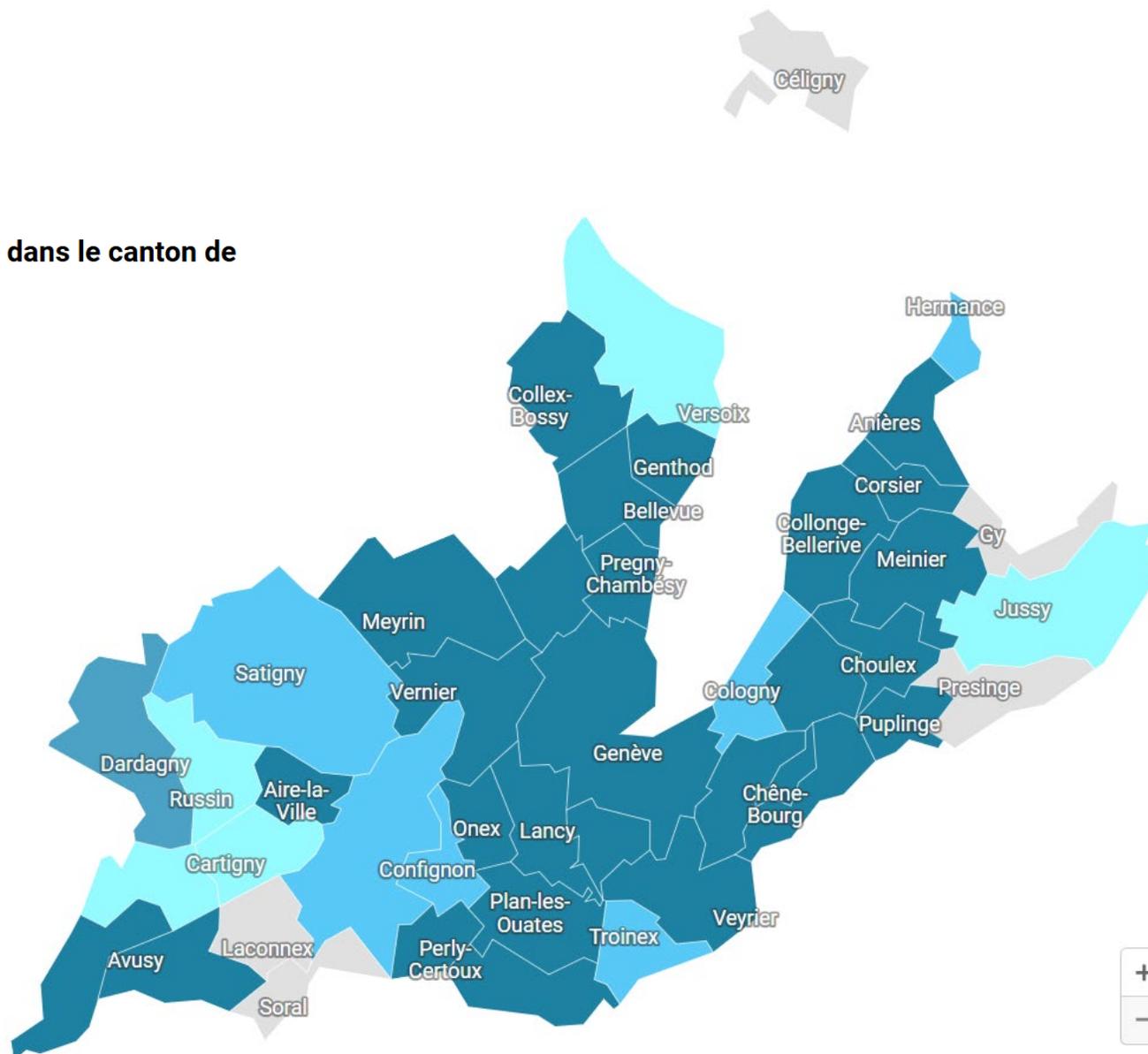


La procédure de validation du PDCom initie avec une **consultation publique de 30 jours**. Ensuite l'exécutif sollicite l'accord au Département en charge de l'aménagement pour le soumettre au **Conseil municipal pour adoption**. Une fois adopté, il est soumis au **Conseil d'Etat pour approbation**.

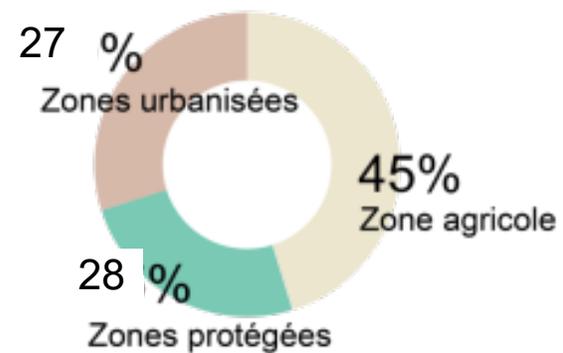
Avancement de la planification directrice communale dans le canton de Genève (décembre 2025)

Plans directeurs communaux (PDCoM) 2e génération

- Approuvé par le Conseil d'Etat
- Rapport de conformité au plan directeur cantonal
- Consultation publique terminée
- Etudes en cours
- Commune dispensée de PDCoM

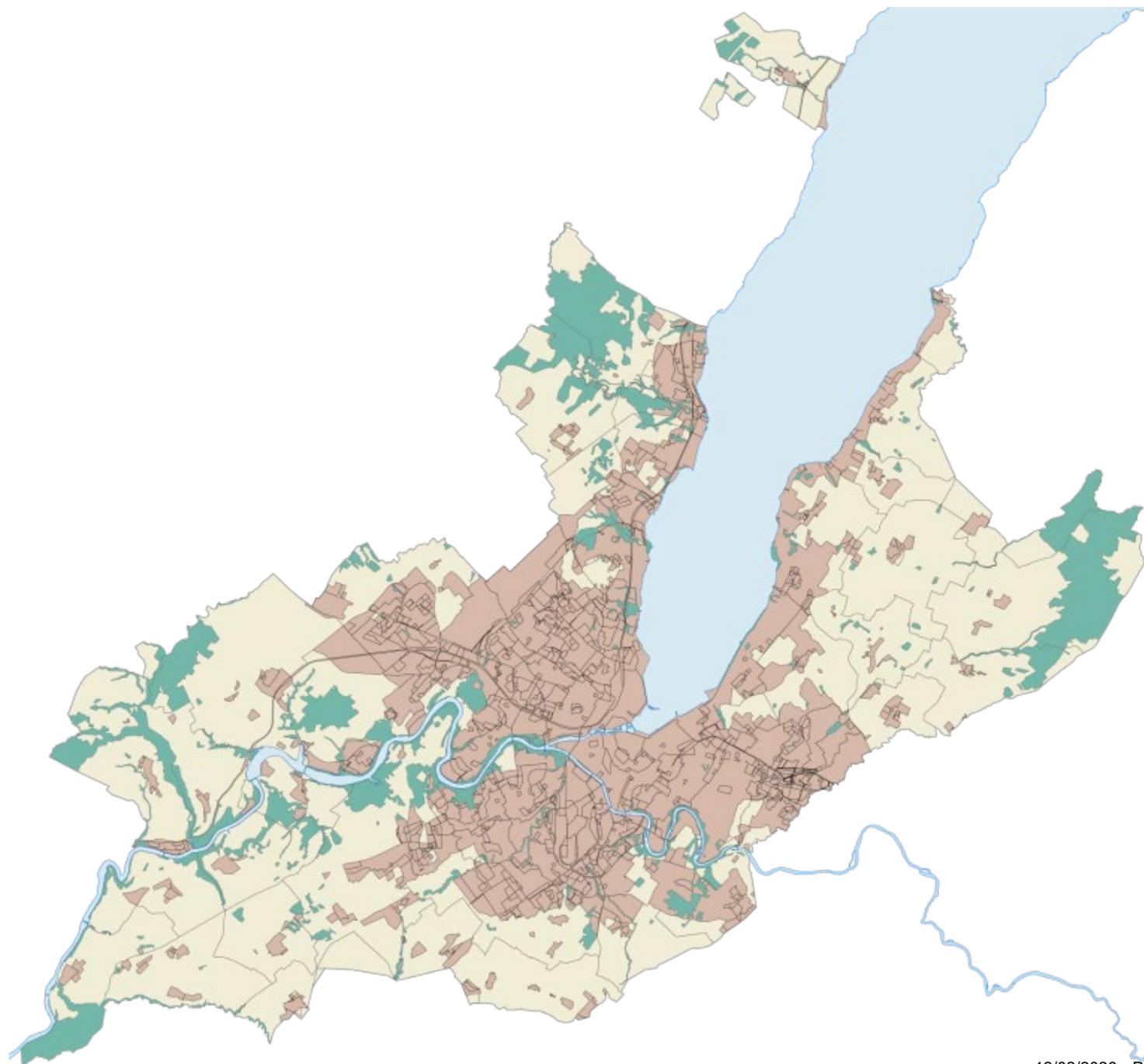


L'affectation du sol



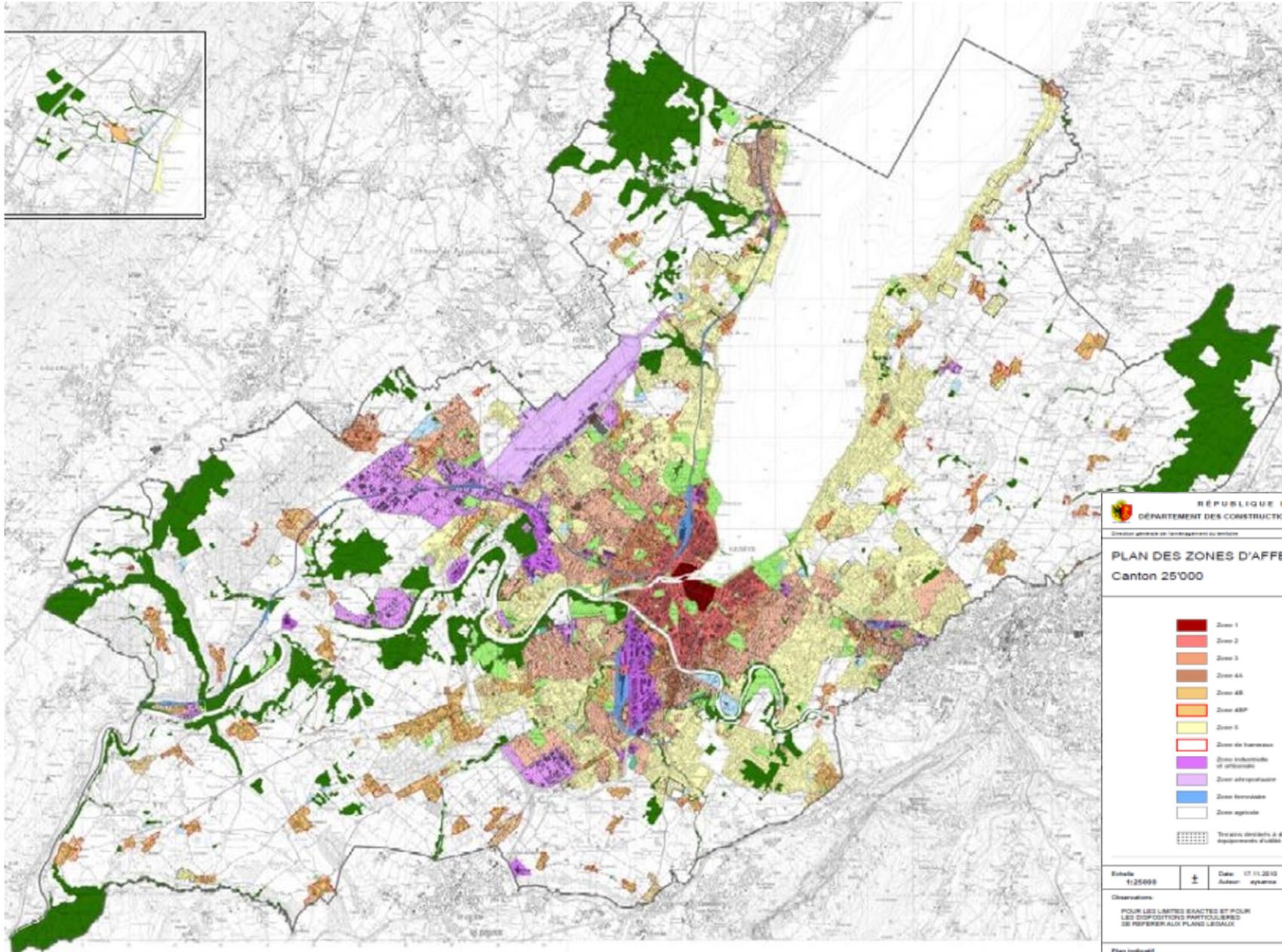
Portail interactif:

[Statistiques des zones d'affectations du canton](#)



Le plan de zones

- A Genève, le plan de zones d'affectation du sol est cantonal.
- Ce plan délimite notamment les zones à bâtir, agricole, à protéger et de développement.
- Il s'agit d'un plan général, qui ne fixe pas le détail des constructions.
- Comme tous les plans d'affectation du sol, il a force obligatoire pour chacun.
- Les modifications du plan sont élaborées à l'initiative du DT, du Grand Conseil ou d'une commune.
- Elles doivent être conformes au plan directeur cantonal.
- **Elles sont adoptées par le Grand Conseil.**

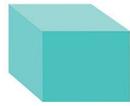


RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
 DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
 Directeur général de l'aménagement du territoire Services généraux

PLAN DES ZONES D'AFFECTATION Canton 25'000

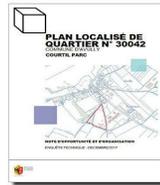
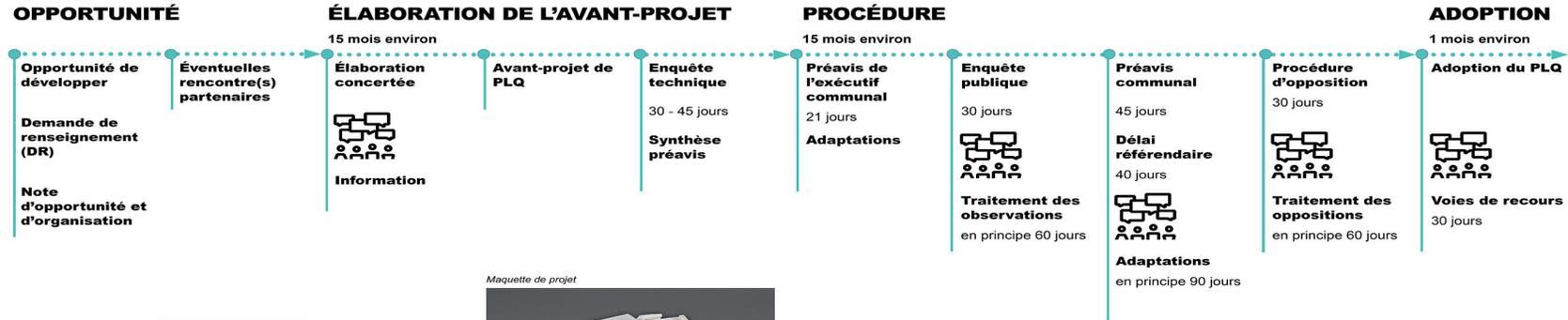
	Zone 1		Zone des bois et forêts
	Zone 2		Zone de verdure
	Zone 3		Zone sportive
	Zone 4A		Zone de jardins familiaux
	Zone 4B		Zone de développement 2
	Zone 4BP		Zone de développement 3
	Zone 5		Zone de développement 4A
	Zone de bateaux		Zone de développement 4B
	Zone industrielle et artisanale		Zone de développement 4B protégée
	Zone d'attribution		Zone de développement 5
	Zone forestière		Zone de développement industriel et artisanal
	Zone agricole		Affectation complémentaire
	Terrains destinés à des équipements d'utilité publique		

Echelle 1:25000	Date Auton ayance	Code pour secteurs statistiques	Code alpha
Observations		Code aménagement	Autres infos
POUR LES LIMITES EXACTES ET POUR LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SE RÉFÉRER AUX PLANS LÉGAUX		Plan n°	
Plan indicatif		CDU: TH 08	



PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

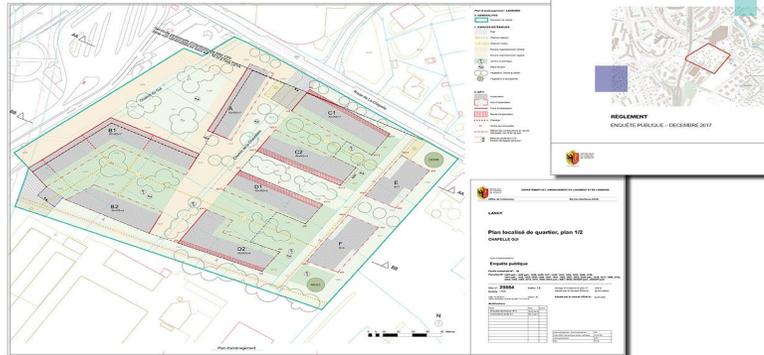
POUR ORGANISER LES CONSTRUCTIONS ET LES ESPACES PUBLICS



Maquette de projet



Image de synthèse



SUR INTERNET

nouveauxquartiers.ge.ch



Nouveaux quartiers

Construire la ville, plus vite, de meilleure qualité, pour mettre à disposition de la population des logements, des espaces publics et des activités, en préservant notre territoire, y compris dans ses dimensions patrimoniales et énergétiques.



www.ge.ch/lc/plans-procedure

www.ge.ch/lc/plans-adoptes

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

POUR CONSTRUIRE

ASSUJETISSEMENT DEMANDER UNE AUTORISATION

Travaux pouvant être entrepris sans Autorisation
Sous réserve des dispositions relatives à la protection du patrimoine.
Travaux à l'intérieur d'une villa pour autant qu'ils ne modifient pas la surface habitable.
Edification en zone à bâtir
-Cabanes amovibles de dimension modeste.
-Pergolas non couvertes.
-Antennes paraboliques.

L'essentiel en bref
L'office de l'urbanisme (OU) présente les enjeux, orientations envisagées, ainsi que les délais et référents.



TYPES D'AUTORISATION PROCEDURE ET PROCESSUS

Avant-projet de loi et plan
L'OU élabore avec les partenaires un avant-projet, matérialisé par un exposé des motifs et un plan.

Enquête technique
30 jours ou 45 jours avec étude d'impact sur l'environnement
Les services cantonaux et des commissions consultatives sont sollicités pour préavis technique.

Synthèse préavis
L'OU effectue une pesée des intérêts et adapte l'avant-projet.

Préavis de l'exécutif communal
21 jours
Le Conseil administratif ou le maire de la/les commune(s) concernée(s) est consulté pour préavis.

Adaptations
L'OU met au point l'avant-projet de loi.

Enquête publique
30 jours
La mise en consultation de l'avant-projet de loi est annoncée par publication dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et par affichage dans la/les communes concernée(s).
Le dossier peut être consulté sur www.ge.ch, dans la/les communes concernée(s) et au guichet de l'OU.
Chacun peut adresser des observations sur l'avant-projet.



Traitement des observations

45 jours
L'OU répond à chaque observation et transmet l'ensemble de celles-ci à la/les commune(s) concernée(s).



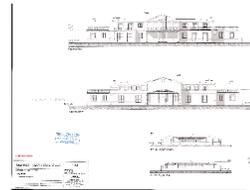
Préavis communal
60 jours
Le projet de MZ est porté à l'ordre du jour du Conseil municipal (CM).

Délai référendaire
40 jours
Si un référendum contre le préavis favorable du CM aboutit, une **votation communale** a lieu.



Si le préavis communal est défavorable, **audition Conseil administratif** par le Conseil d'Etat.

Adaptations
120 jours
L'OU finalise le projet de loi.



DECISION INSPECTION

Procédure d'opposition
30 jours
La procédure d'opposition du projet de loi est annoncée par publication dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et par affichage dans la/les communes concernées.

Le dossier peut être consulté sur www.ge.ch, dans la/les communes concernées et au guichet de l'OU.

Les personnes, associations ou autorités disposant de la qualité pour agir peuvent faire opposition.



Traitement des oppositions

120 jours
La Commission d'aménagement du canton examine le projet, instruit les oppositions et au besoin décide de l'éventuelle réouverture de la procédure.

2 mois environ

Adoption de la loi
Le Grand Conseil statue sur les oppositions et vote la loi. La décision d'adoption est publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO).

Le dossier peut être consulté sur www.ge.ch, dans la/les communes concernées et au guichet de l'OU.

Délai référendaire
40 jours

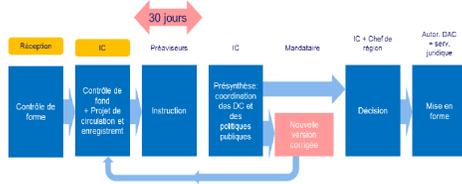
Si le référendum contre la loi aboutit, une **votation cantonale** a lieu.



Promulgation de la loi
Le Conseil d'Etat promulgue la loi et ouvre les voies de recours.

Voies de recours
30 jours

Les personnes, associations ou autorités ayant fait opposition ont qualité pour recourir.
Dans ce cas la chambre administrative de la Cour de justice traite les recours, puis éventuellement le Tribunal fédéral.





Sources de financement

Christophe Salmon
Secrétaire général adjoint

Fonds intercommunal d'équipement

Ressources : taxe d'équipement



Depuis 2017, l'ACG, par le biais du fonds, s'est vu confier la gestion de la taxe d'équipement et l'attribution des subventions aux communes.

Bases légales : L 1 35 LGZD / L 11783

La taxe d'équipement & subventions

La taxe d'équipement

Sont concernées les constructions en zone de développement et en zone 5 dans le cas de dérogations à la zone.

- Taxe émise et encaissée par le FIE (47 francs/m² de SBP).
- Montant dû 30 jours après l'ouverture du chantier.
- Possibilité de conventions entre les promoteurs et les communes.

Réalisation des travaux d'équipement par les promoteurs avant cession gratuite au domaine public communal → réduction du montant de la taxe de 525 francs par mètre carré cédé.

Subventions

- Subvention de 75 % des travaux réalisés par la commune pour les nouveaux axes de mobilité.
Max. 525 francs par mètre carré.
- Rétrocessions de 75 % des travaux réalisés par la commune pour les requalifications de routes après déduction de 20 % en lien avec les coûts d'entretien .
- Accompagnement du DT : un représentant dans le conseil du Fonds et un accompagnement de la part de l'office de l'urbanisme pour la gestion.

Informations pertinentes

La taxe d'équipement

Sont taxables en zone villa les DD déposées à partir du 28.11.2020 :

IUS > 30 % THPE (très haut potentiel énergétique)

IUS > 27,5 % HPE (haut potentiel énergétique)

IUS > 25 % (sans critère HPE ou THPE)

Art. 59 al.4 LCI

Ordonnancement des Subventions

Subvention fédérale

Subvention FIE

Subvention cantonale

Subventions

Les postes pris en compte sont :

- les voies de communication publiques communales, incluant le coffre (fond de forme);
- les réseaux d'évacuation;
- la surface d'aménagement (bitume, béton, etc.);
- la végétation;
- le marquage et les pistes cyclables.

Ne sont pas pris en compte :

- l'achat de parcelle;
- les travaux spéciaux;
- les parois anti-bruit;
- les ouvrages d'art;
- le mobilier urbain, les feux de signalisation et la signalétique.

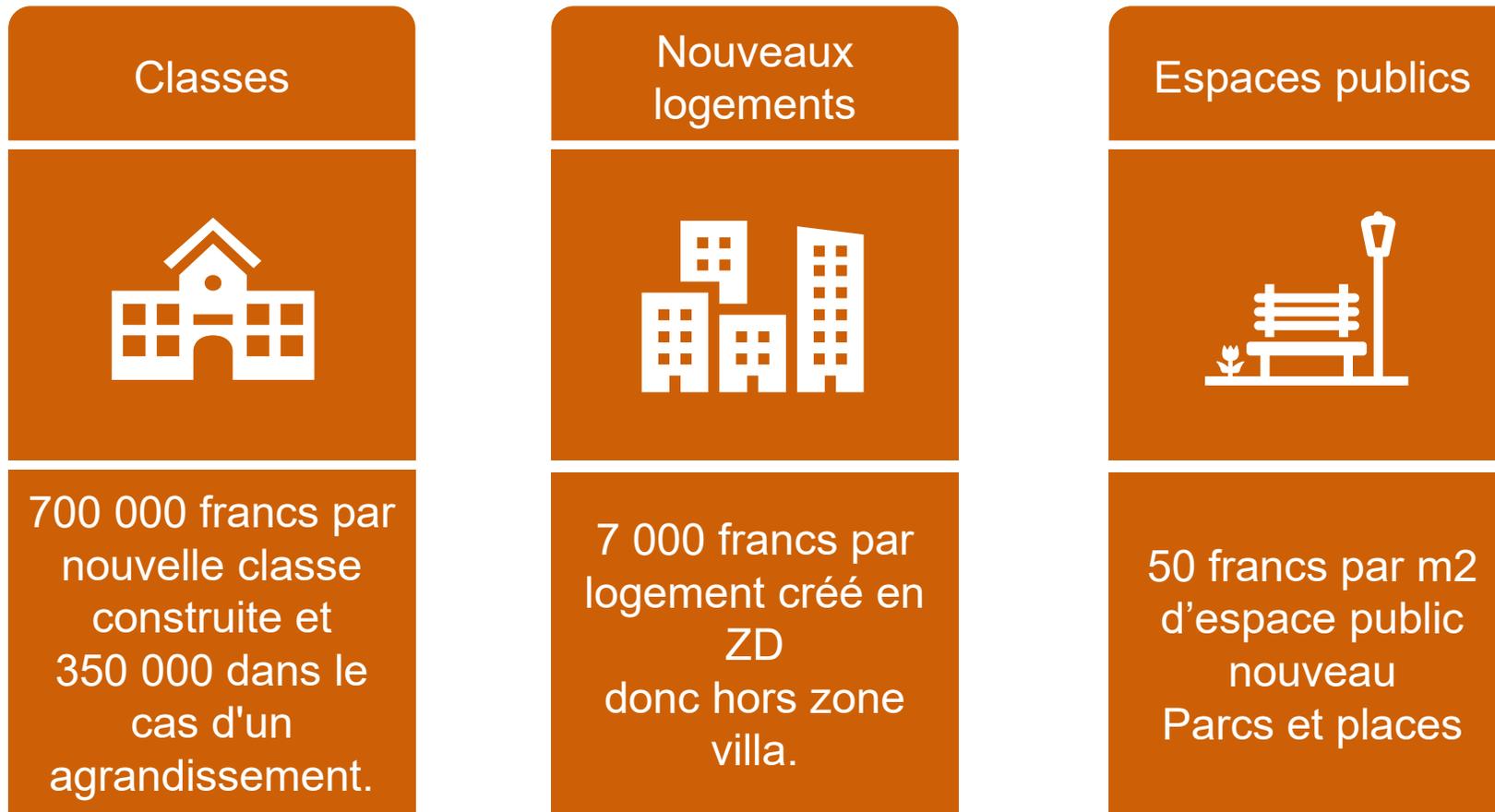
Fonds intercommunal de développement urbain



Ressources

Communes : 26 mios /an
État de Genève : 2.5 mios / an
Fonds de compensation de
l'aménagement : 1.5 mios /an

Total : 30 mios / an



- La subvention aux nouveaux logements doit représenter 50% des montants attribués annuellement.

Fonds intercommunal d'assainissement



Ressources

- Taxes de raccordement eaux pluviales et usées
- Taxes annuelles d'utilisation du réseau secondaire :
 - Taxe en fonction de la surface imperméable des voiries publiques raccordées au réseau secondaire (canton et communes).
 - Taxe perçue auprès des propriétaires d'immeubles en fonction de la consommation d'eau potable.

Fonds intercommunal d'assainissement

Fonctionnement

Les communes louent leur réseau secondaire au Fonds intercommunal d'assainissement qui en assume les frais d'entretien et d'exploitation, que ces travaux d'entretien soient réalisés par des tiers ou par les communes qui disposeraient de leur propre service d'entretien. Les communes procèdent à la réalisation, l'extension et la transformation du réseau secondaire.

Les coûts des réseaux n'ont donc pas d'impact sur les finances communales sur le long terme.

- 1300 kms de collecteurs d'eaux pluviales et usées.
- 28 stations de pompage.

Fonds d'équipement



Ressources

Taxe d'équipement en zone industrielle

Fonds d'équipement

Fonctionnement

- Le coût prévisible des équipements est calculé lors de l'élaboration du PDZI et figure dans le règlement.
- Le montant de la taxe est calculé en fonction du foncier de chaque entreprise qui s'installe dans le PDZI.
- La FTI fait réaliser les équipements et est remboursée par le FE.
- Les aménagements et le foncier en lien sont cédés aux communes après réalisation.

Les mesures du projet d'agglomération



Les mesures du projet d'agglomération

Historique

- 2006 Cofinancement du CEVA et extension des lignes des trams 14 & 18.
- PA 1 : L H 1 70 / 321 mios / 40 % de subvention fédérales / ex. voies vertes rive gauche.
- PA 2 : L 11863 / 188 mios d'études et investissements, 83 mios de sub. cantonales, 80 mios de sub. fédérales / ex. Extension du tram 12 (Annemasse).
- PA 3 : L 12551 / 220 mios d'études et investissements, 26 mios de sub. cantonales, 50 mios de sub. fédérales / ex. Tram Nations Grand-Saconnex.
- PA 4 : L 13182 / 192 mios d'études et investissements, 76 mios de sub. cantonales, 78 mios de sub. fédérales / ex. Extension de la gare de Cornavin.

[Accueil - Grand Genève \(grand-geneve.org\)](http://grand-geneve.org)

Les mesures du projet d'agglomération La VVA RD



Budget de 80 mios

Environ 5 kms

2 passerelles

Un potentiel de subvention du FIE pour 14 mios

Dos C Libelle / commune	N° de dossier
Vernier	mesure 33-10
Vernier	mesure 30-21
Vernier	mesure 33-11a
Satigny	mesure 33-11b
FTI	mesure 33-11a
FTI	mesure 33-11b
Meyrin	mesure 33-9
Meyrin	mesure 33-11a

Informations pertinentes

Montage opérationnel

- Un protocole d'accord fixant les bases de la réalisation de la VVA.
- Une délégation de la maîtrise d'ouvrage de la part des communes à l'Etat (OU/DPEP).
- Une gestion des dépenses par appels de fonds et comptes de bilan.
- Une délégation des négociations foncières.
- Un subventionnement de l'achat du foncier à destination des communes

Mesure 33-11 a / le foncier

- Commune de Meyrin : 10'088 m²
- Commune de Vernier : 7'991 m²
- Domaine public cantonal : 1'594 m²
- CFF : 2'433 m
- Propriétés privées : 3'202 m²
- FTI : 1'802 m²
- Périmètre total de la mesure 33-11a = 27'110 m²

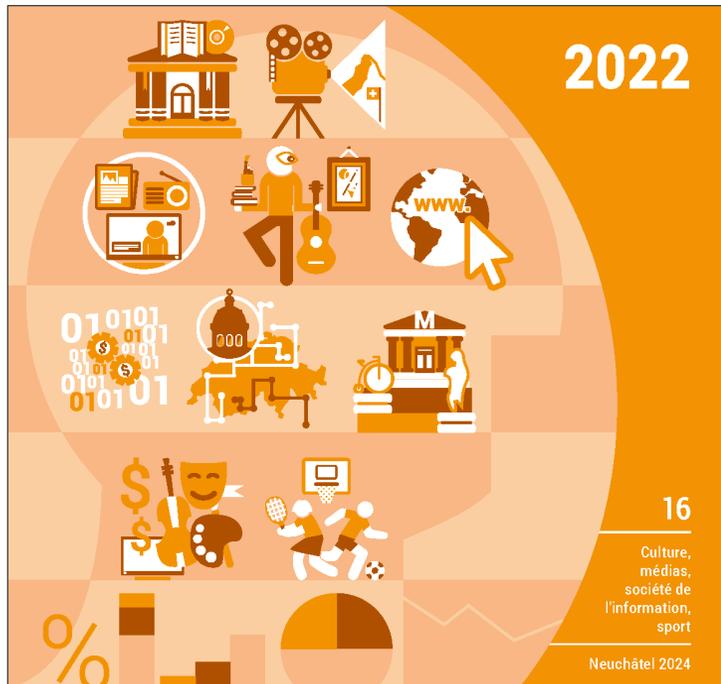


Protection du patrimoine et des sites

Pierre-Alain Girard

Directeur général de l'office du patrimoine et des sites

La protection du patrimoine en Suisse : une politique publique pluridisciplinaire ; un rattachement diversifié



Statistique des monuments

Monuments historiques, archéologie
et protection des sites construits en Suisse



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral de la statistique OFS

Confédération : Office fédéral de la culture - département fédéral de l'intérieur (DFI)

Cantons, par type de rattachement :

- Biens culturels : 9 / 26 ;
- Aménagement / travaux publics : 9 / 26 ;
- Autres : 8

Seuls **4 services** ou **offices autonomes**
Archéologie : 2 services autonomes.

Pour aller plus loin : [Statistique suisse des monuments du patrimoine bâti, 2022.](#)

La protection du patrimoine à Genève : un rattachement au département du territoire

Politique publique G – Aménagement et logement

G 01 Logement et planification foncière

G 02 Aménagement du territoire et conformité des constructions et des chantiers

G 03 Information du territoire et garantie des droits réels

G 04 Protection du patrimoine bâti et des sites

- **Connaître** le patrimoine bâti et les sites
- **Transmettre** un héritage patrimonial
- **Protéger** les objets et les lieux dignes d'intérêt
- **Conserver** et inciter au maintien et à la restauration



Cadres applicables aux missions de l'OPS

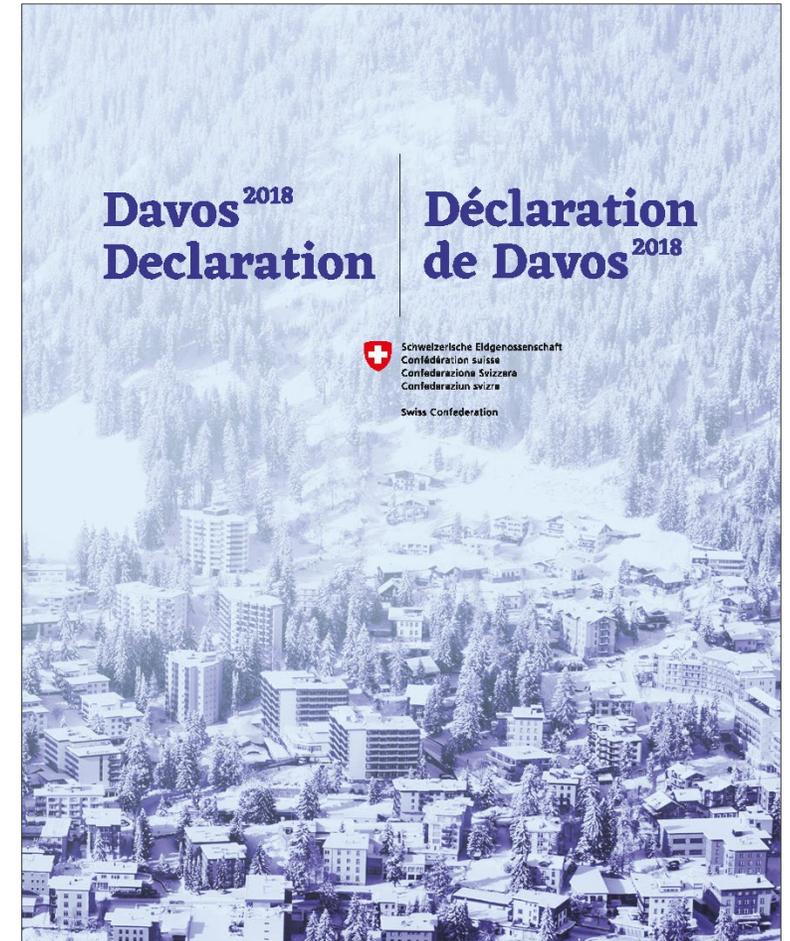
Cadre légal fédéral :

- Constitution fédérale, art. 78
- Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN)

Cadre légal cantonal :

- loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS),
- loi sur les constructions et installations diverses (LCI),
- lois sur la protection générale des rives (LPR lac, Rhône, Arve, Versoix)

Cadre de référence : Déclaration et processus de Davos : *Vers une culture du bâti de qualité pour l'Europe*



Protection des bâtiments et des sites

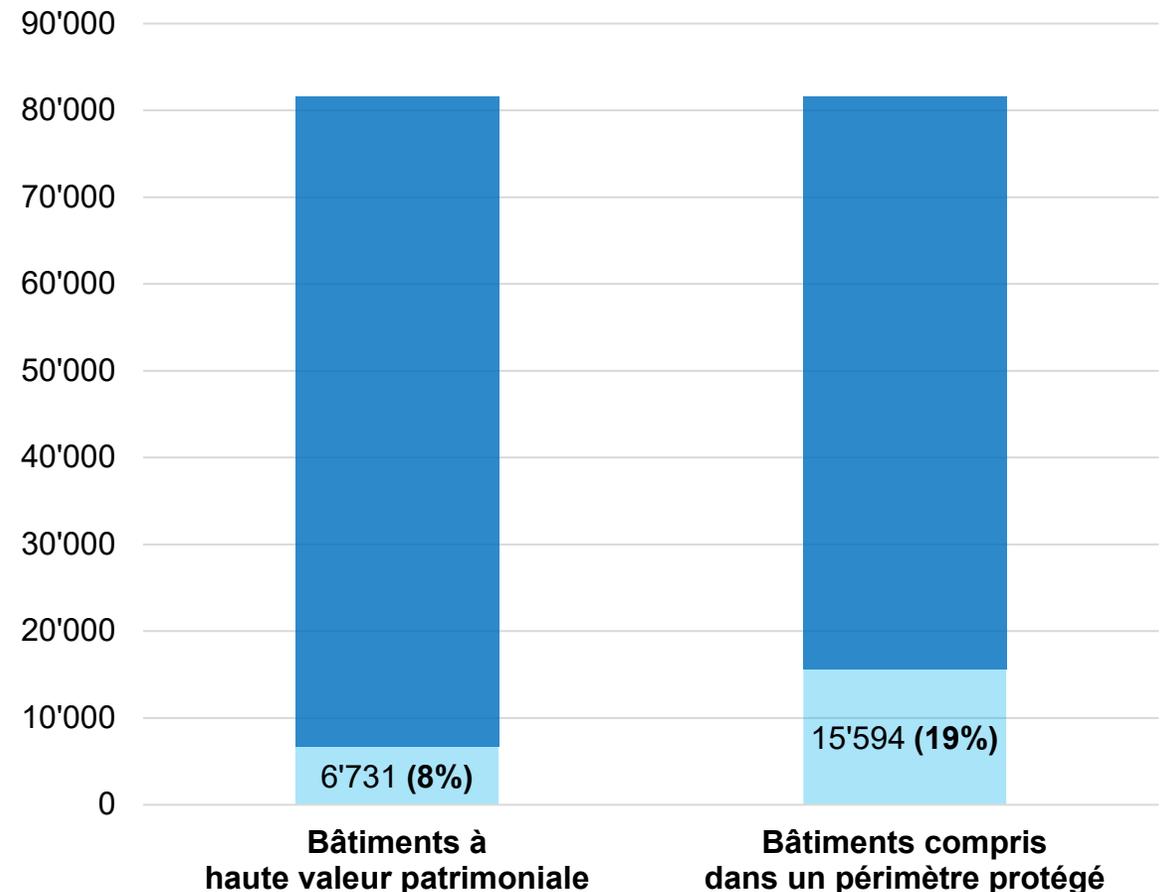
Sur **81'567** bâtiments cadastrés en **2025**, **8,3 %** ont une haute valeur patrimoniale, **19,1 %** sont compris dans un périmètre protégé.

Haute valeur patrimoniale : sauvegarder les qualités architecturales et les éléments caractéristiques.

- Monuments **classés** (*LPMNS art. 10 et ss*)
- Immeubles inscrits à **l'inventaire** (*LPMNS art. 7 et ss*)
- **Vieille Ville** et Secteur sud (*LCl art. 83 et ss*)
- **Ensembles** XIX^e et début XX^e (*LCl art. 89 et ss*)
- **Vieux-Carouge** (*LCl art. 94 et ss*)
- Immeubles prévus **maintenus** dans un **plan de site** (*LPMNS art. 38 et ss*)

Compris dans un périmètre protégé : préserver l'image du site construit et les qualités de situation

- Bâtiments compris dans une zone **village** protégée (*LCl art. 105 et ss*)
- Bâtiments compris dans le périmètre d'une loi de protection des **rives** (*LPR lac, Arve, Versoix*)



1. Mesures de protection individuelles : classement et inscription à l'inventaire (LPMNS)



En haut : Domaine d'Evordes, classé en 2025. En bas : maisons villageoises à Plan-les-Ouates, inscrites à l'inventaire en 2025



En haut : Maison des Paons, inscrite à l'inventaire, en bas la villa Nessim à Cologny, inscrite à l'inventaire en 2025



Classement :

- Maintenus
- Transformation, travaux ordinaires, changement d'affectation soumis à l'autorisation du Conseil d'Etat
- **préavis des communes** donné par les conseils exécutifs (art. 10 et ss LPMNS)

Inventaire

- Maintenus
- Éléments dignes d'intérêt préservés
- **préavis des communes** donné par les conseils exécutifs (art. 7 et ss LPMNS)

2. Périmètres LCI: ensembles XIX^{ème} / début XX^{ème}, Vieille-Ville, Vieux Carouge



Ensembles XIX^{ème} / début XX^{ème}. La rue de Monthoux aux Pâquis



En haut, la Vieille-Ville de Genève. En bas, le Vieux Carouge



3.1 Plans de site (LPMNS)



Le plan de site détermine :

- Les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux
- Les conditions relatives aux constructions, installations et exploitation de toute nature
- les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue
- les réserves naturelles.

Préavis donné sous forme de résolution par les conseils municipaux

Plan de site de la Rade, adopté initialement en 1978, modifié en 1993 et 2020, photo de 1960.

3.2 Zone villages protégés

zones 4B protégées et 4B protégées de développement



*Le hameau de Landecy à
Bardonnex : zone 4B protégée, plan
de site et Site ISOS A*

Zone villages protégés

zones 4B protégées et 4B protégées de développement



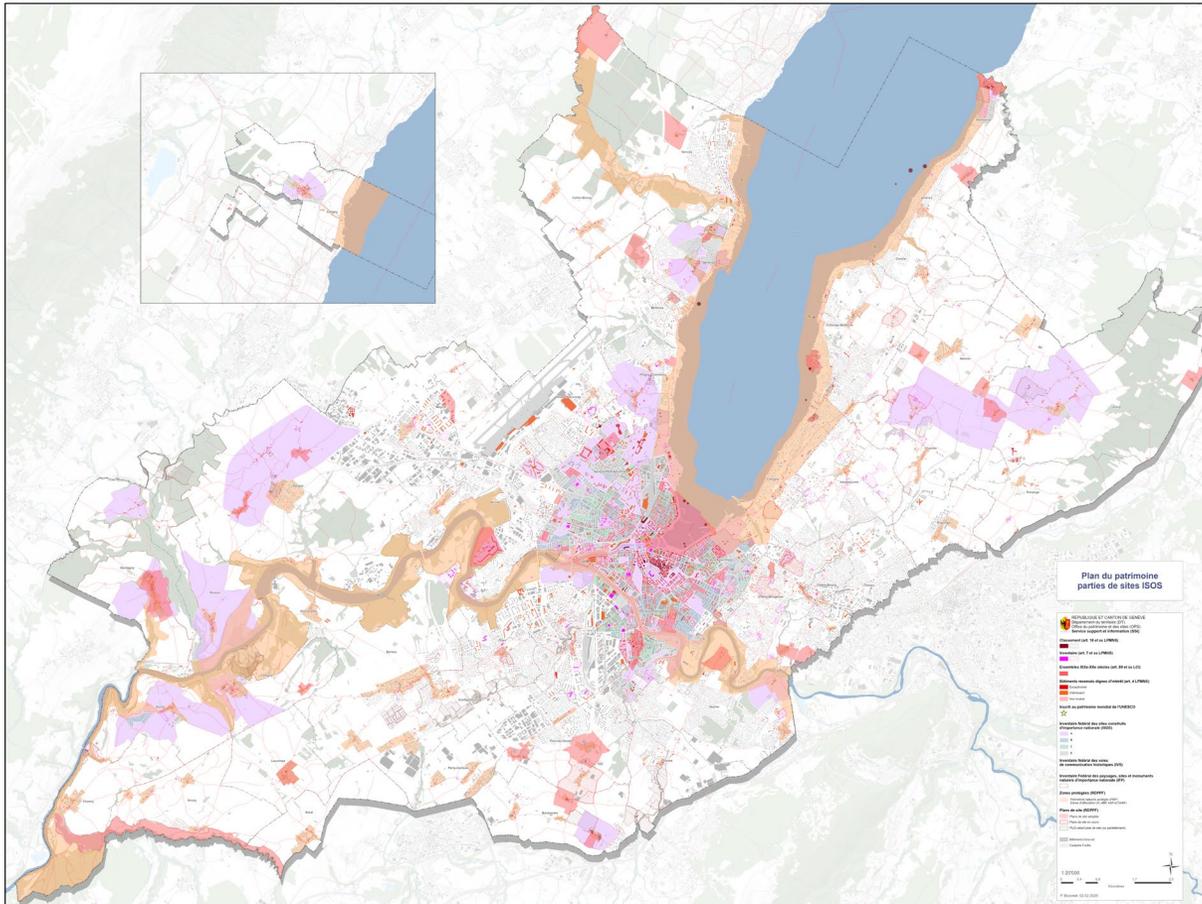
3.3 Protection générale des rives (LPR lac, Arve, Versoix)



- **Protéger le paysage**, les milieux naturels et la couverture arborée
- **Faciliter l'accès public** aux rives
- Restreindre les **constructions**, limiter la **hauteur** des aménagements
- **Maintien du cadre végétal** dans un périmètre défini

Corsier, vue du lac depuis les vignes

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)



1980 : 23 sites genevois figurent à l'ISOS (ISOS I)

Mise à jour (ISOS II) :

- Maintien et mise à jour des objets pour être conforme avec ISOS II
- Suppression des objets qui ne se sont pas développés selon les qualités retenues par la Confédération
- Regroupement de plusieurs objets
- Ajout de nouveaux objets

2023 : 20 sites genevois figurent à l'ISOS ;
inscription de l'ISOS dans la LPMNS (art. 6A)

Sites ISOS et périmètres protégés. OPS, 2023

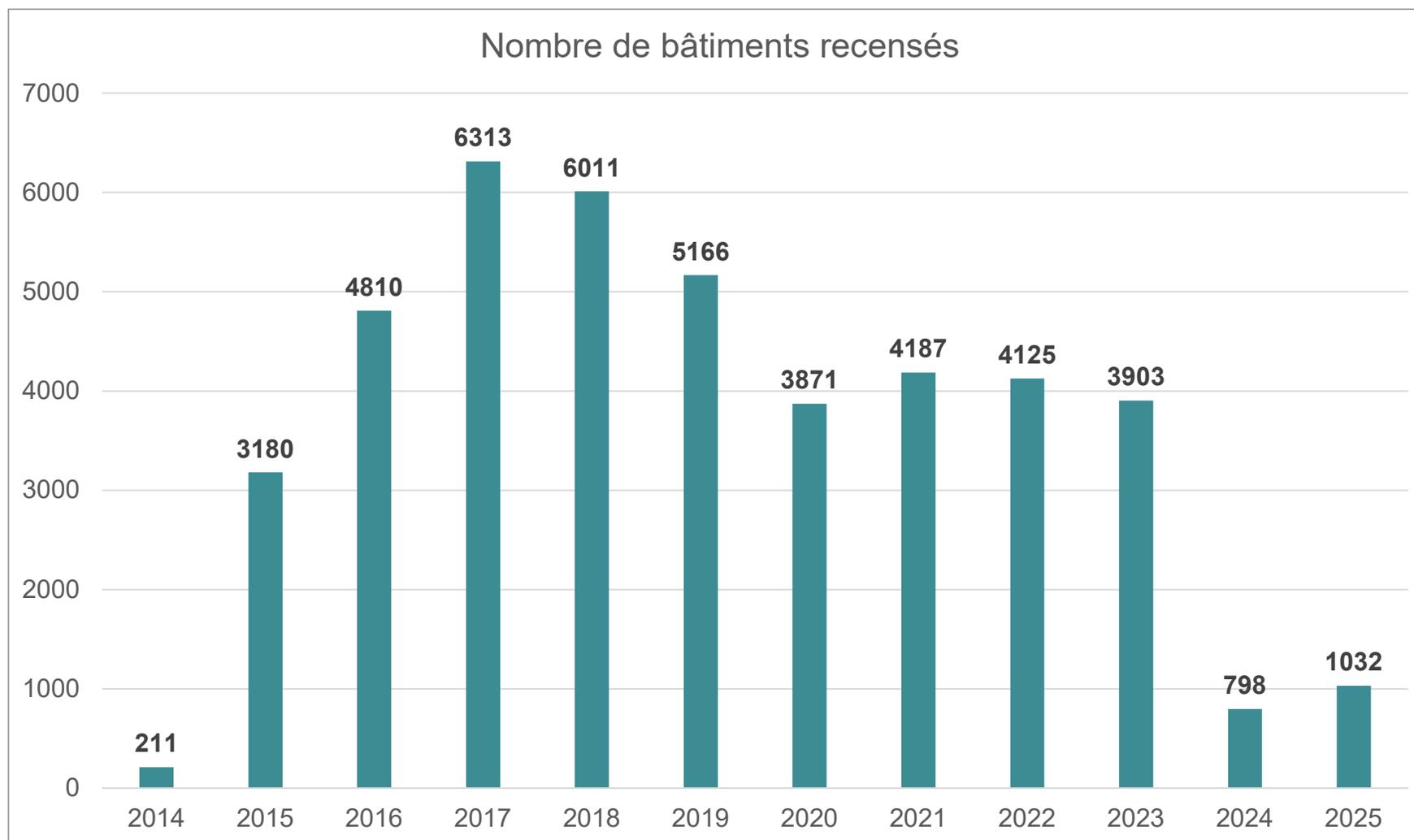




Avully

Le site revêt une importance nationale du fait des espaces environnants très bien préservés offrant au bâti à la silhouette bien définie un écrin de verdure de grande valeur paysagère.

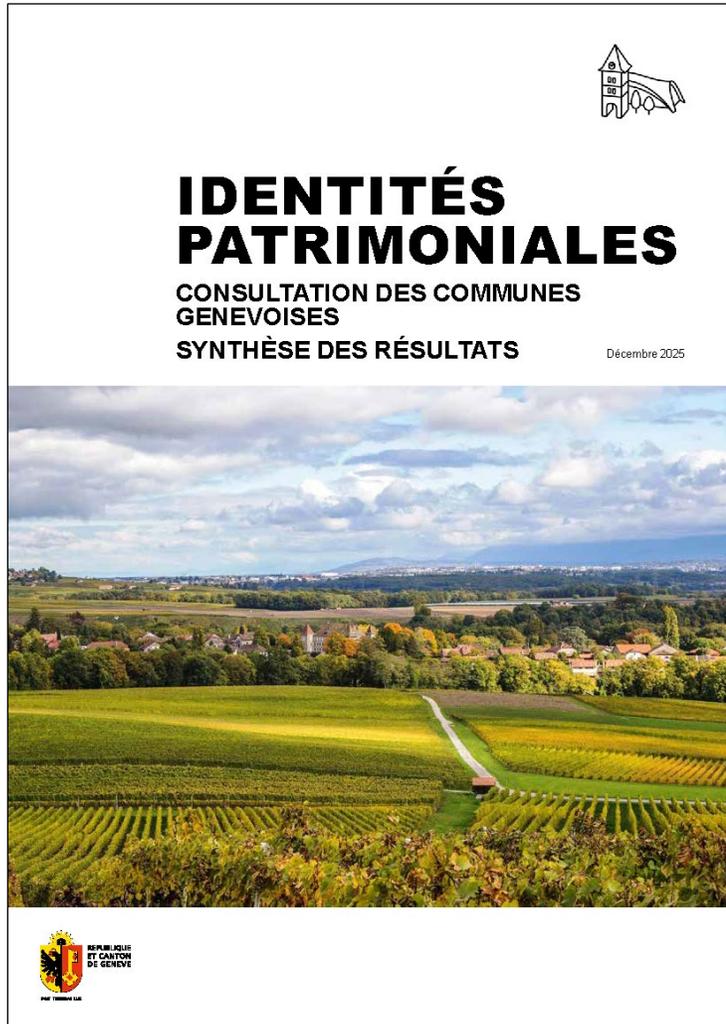
Recensement architectural du canton (RAC)



RAC 2014-2025 :

- **43'303** bâtiments examinés ;
- toutes les communes recensées

Enquête sur les identités patrimoniales auprès des communes



Consultation menée en 2024-2025 par le biais d'un **questionnaire** envoyé à toutes les communes genevoises.

Objectifs :

- Mieux comprendre les **identités patrimoniales locales** en s'appuyant sur la **connaissance fine du tissu local** et le **lien direct** avec la **population**
- Fonder la politique patrimoniale cantonale sur la **qualité**, la **participation** et la prise en compte des **usages locaux** et des **paysages**
- Proposer des **instruments de référence** en conséquence comme soutien à la politique patrimoniale des communes

Guide pour les villages en zone protégée

GUIDE POUR LES VILLAGES EN ZONE PROTÉGÉE

Document provisoire

OFFICE DU PATRIMOINE ET DES SITES

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE



Pour :

- Propriétaires
- Porteurs de projets
- Commune
- Population

Culture du bâti :

- Valorise la substance et le caractère des villages
- Accompagne les acteurs vers une bonne intégration des interventions.

Consultation : 1^{er} semestre 2026

Guide d'aide à l'application de la loi sur la protection générale des rives du lac



- **Préserver** : protéger le réseau hydrographique, l'infra-écologie ainsi que les connexions et corridors biologiques
- **Reconnecter** : favoriser la continuité écologique à travers les infrastructures
- **Revitaliser** : renforcer la vitalité écologique au cœur des espaces bâtis et au sein du réseau hydrographique
- **Consultation : 2027**



Culture du bâti et concours d'architecture

Francesco Della Casa
Architecte cantonal

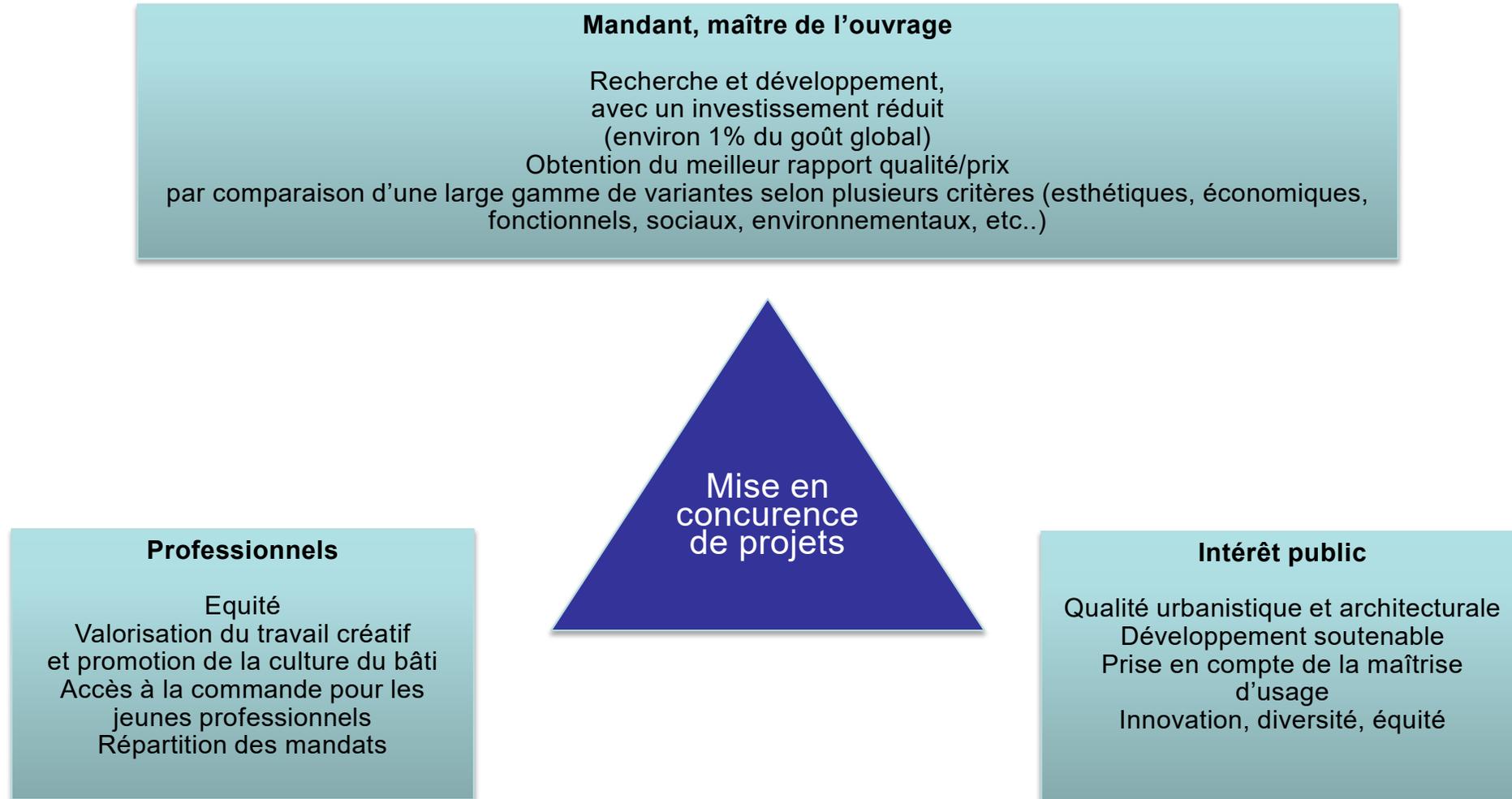
Loi sur la fonction d'architecte cantonal (LFAC) L1 57

Art. 3 Missions

¹ L'architecte cantonal joue un rôle essentiellement culturel. Il a pour mission :

- a) d'assister dans leurs fonctions, et à leur demande, le chef du département du territoire⁽³⁾, le Conseil d'Etat et les communes lors de l'élaboration et de la réalisation de projets dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;
- b) de conseiller le chef du département du territoire⁽³⁾ dans ses tâches et à sa demande, notamment en matière de programme et de projets d'architecture, de concours, de construction et d'urbanisme;

Principes généraux



Principaux types de procédure

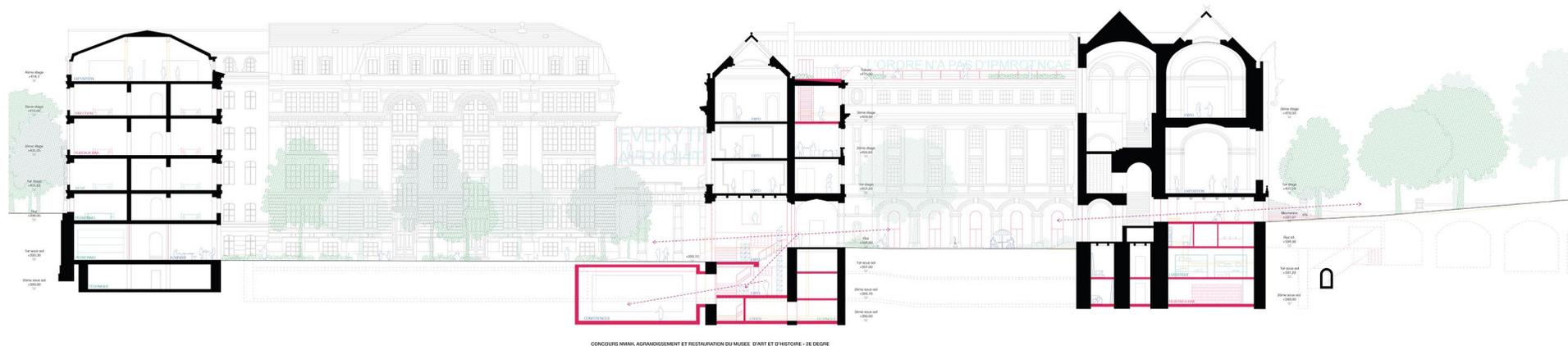
Règlement/documentation	But/Contenu
SIA 142/2009 Règlement des concours d'architecture et d'ingénierie	<p>Ce règlement explicite les principales notions pertinentes en matière d'appels d'offres. Il fixe le contenu et le déroulement du concours d'architecture (ou concours de projets), ainsi que les droits et devoirs des organisateurs, des jurés, des experts et des participants.</p> <p>On y trouve également quelques informations sur le concours d'idées (art. 3) et le concours portant sur les études et la réalisation (art. 4).</p>
SIA 143/2009 Règlement des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie	<p>Depuis 2009, le mandat d'étude parallèle fait l'objet d'un règlement distinct. Celui-ci fixe le contenu et le déroulement de la procédure, ainsi que les droits et devoirs des organisateurs, du collège d'experts, des spécialistes-conseils et des participants.</p>
SIA 144/2013 Règlement des appels d'offres de prestations d'architecture et d'ingénierie	<p>Ce règlement fixe le déroulement de procédures axées sur l'acquisition de services définis, ainsi que les droits et devoirs des acteurs impliqués.</p>



Centre de Sciences Physiques et Mathématiques – UNIGE 2025 (SIA 142/2 degrés procédure ouverte)



Hôpital des Enfants – HUG 20220 (SIA 142 2 degrés procédure sélective)



CONCOURS MMH: AGENCEMENT ET RESTAURATION DU MUSÉE D'ART ET D'HISTOIRE - 1E DEGRÉ



Piscine de la Fontenette – Ville de Carouge 2019 (SIA 142 1 degré procédure sélective)



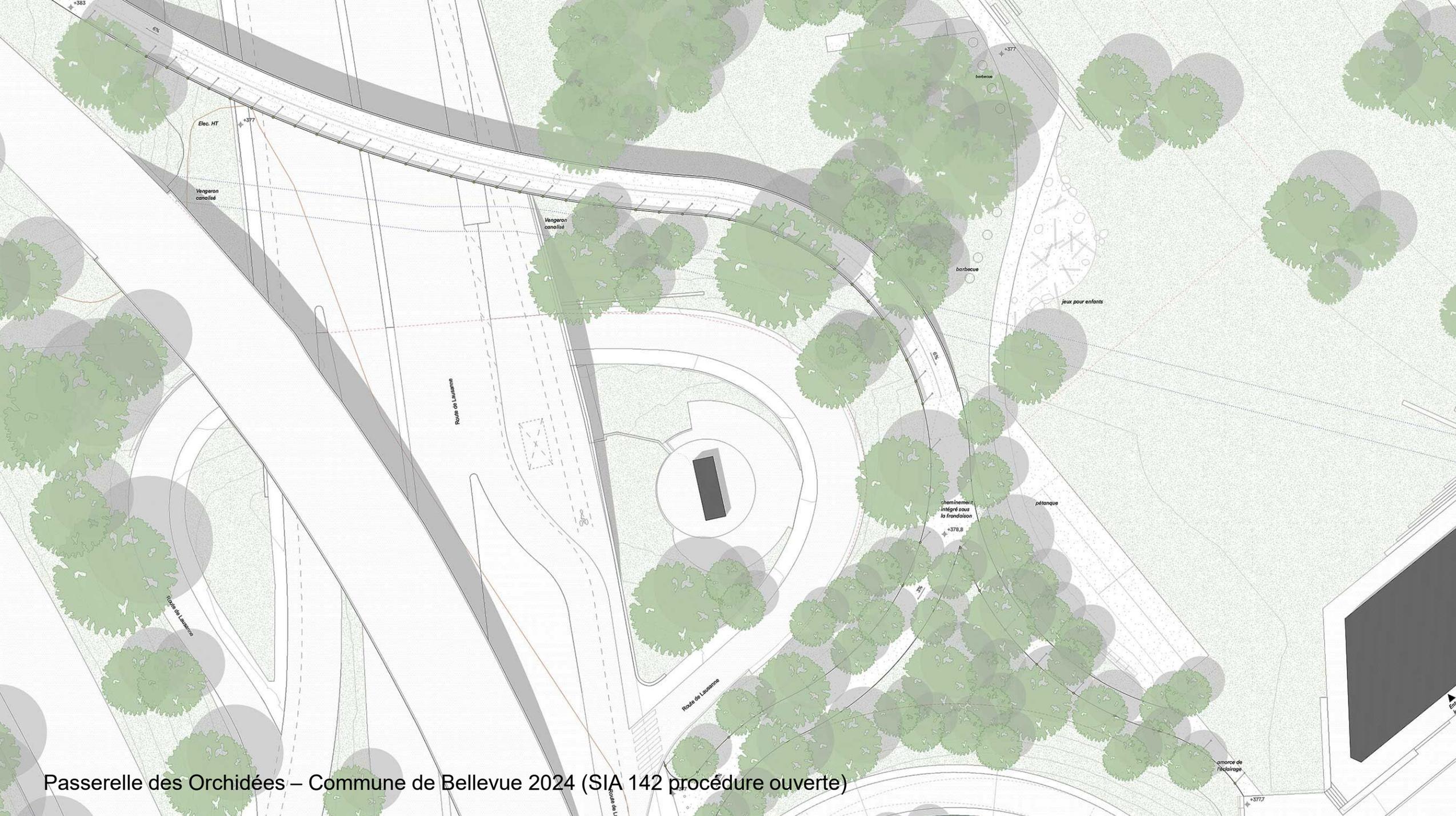
Maison et auberge communales port Gitana – Commune de Bellevue 2020 (SIA 142 1 degré procédure ouverte)



Place de l'Etoile PAV – Ville de Carouge FPAV 2024 (SIA 143 2 degrés procédure sélective)



Requalification de la Rue de la Rôtisserie – Ville de Genève 2024 (SIA 142 procédure ouverte)



Passerelle des Orchidées – Commune de Bellevue 2024 (SIA 142 procédure ouverte)



Révision du Plan Directeur Cantonal

Outils et rôles

Sylvain Ferretti

Directeur général de l'office de l'urbanisme

Le plan directeur cantonal

- **Il met en cohérence les politiques sectorielles qui ont des impacts sur le territoire** : notamment le logement, l'environnement, la mobilité ou l'économie
- **Il propose un projet de territoire pour les 20-25 années à venir** fondé sur des études de base relatives aux différentes politiques sectorielles et des scénarios démographiques sur la population et les emplois attendus
- Il engage **le canton, les communes et la Confédération**
- Il est composé de deux parties:
 - ✓ **un concept d'aménagement cantonal** qui pose les grands principes et objectifs à long terme guidant le développement du canton
 - ✓ **un schéma directeur cantonal** qui expose les mesures de mise en œuvre opérationnelle du concept dans une carte et des fiches thématiques

Le plan directeur cantonal

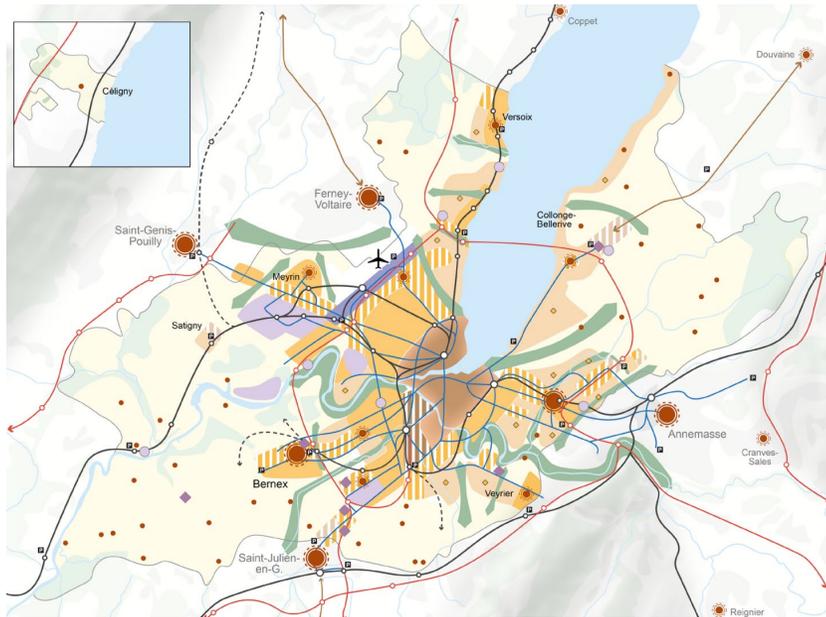
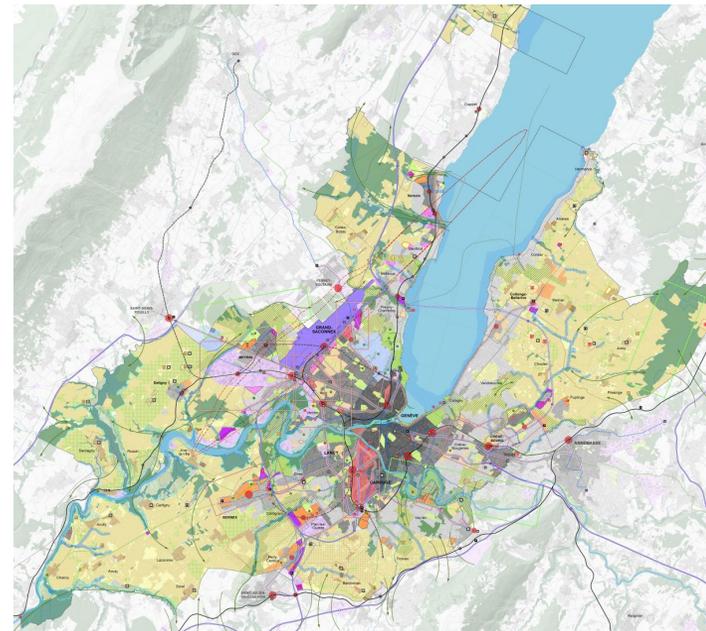


Illustration du Concept 2030



Carte du Schéma directeur 2030

Le plan directeur cantonal

Contenu minimal

La dimension totale des **surfaces affectées à l'urbanisation**, leur répartition et la manière de coordonner leur expansion

La manière de **coordonner l'urbanisation et les transports** et de garantir un équipement rationnel qui permet d'économiser du terrain

La manière de **concentrer le développement** d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti

La manière d'assurer la **conformité des zones à bâtir** aux conditions de l'art. 15 LAT qui vise à éviter le surdimensionnement de la zone à bâtir

La manière de renforcer la **requalification urbaine**

Les zones et les tronçons de cours d'eau qui se prêtent à l'utilisation d'**énergies renouvelables**

Nouveau (LAT-2):
concept global permettant d'atteindre les objectifs de **stabilisation** du nombre de bâtiments et des surfaces imperméabilisées dans le **territoire non-constructible**

Pourquoi une révision?

- **Plus de 10 ans** ont passé depuis l'élaboration du PDCn et des premiers projets d'agglomération
- Déclaration de l'**urgence climatique**, perte de biodiversité, défis sociaux, enjeux économiques et nécessaire transition écologique
- De nombreuses **stratégies** et plans d'action voient le jour et nécessitent un ancrage dans le PDCn
- Une pression sur les SDA et des refus en votation de projets de densification
- Un **contexte** qui nécessite **une ré-interrogation** en profondeur des planifications en vigueur
- Se pose la question de l'adéquation des **outils** dans un contexte toujours plus complexe et changeant

Documents clés

L'élaboration du PDCn 2050 prend appui sur **une série de documents de référence qui nourrissent directement** les travaux

- Feuille de route pour le nouveau PDCn (2021)
- Charte Grand Genève en Transition (2024)
- Vision territoriale transfrontalière (2024)
- Projet d'agglomération 5 (2025)
- Bilan du PDCn 2030 (2025)
- Ensemble des études de bases récentes (stratégies sectorielles, nouveaux diagnostics)
- Guides de la planification directrice cantonale (ARE)

Orientations politiques

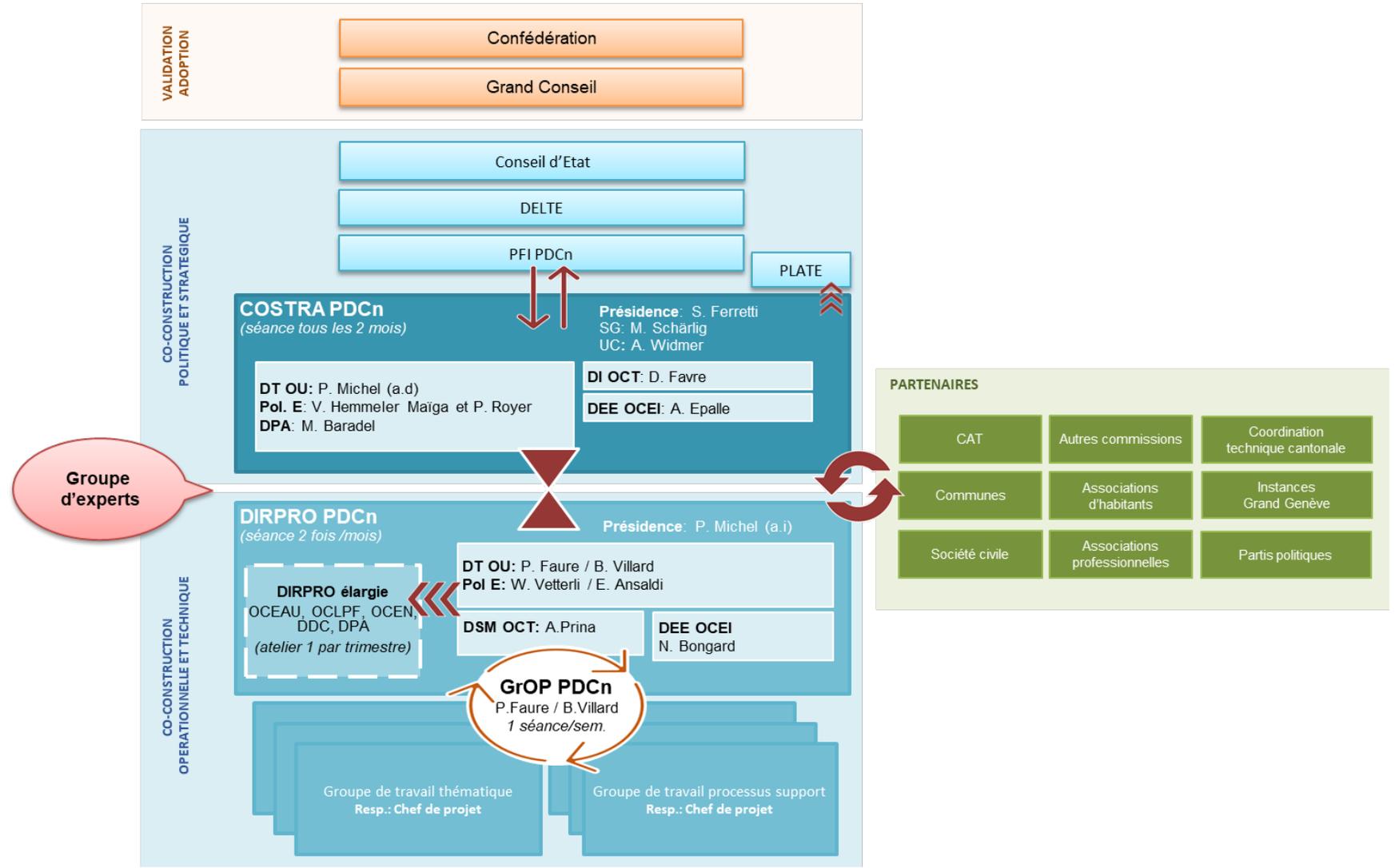
- Le PDCn contribue à **réussir la transition écologique et à revitaliser les ressources naturelles du territoire**
- Le PDCn prépare le territoire à **accueillir une croissance démographique** soutenue, dans un contexte de forte **attractivité économique**
- Le PDCn garantit les **qualités du territoire** et favorise le **vivre ensemble**
- Le PDCn contribue au **renouvellement des pratiques** et améliore les **capacités de mise en œuvre**

Orientations politiques validées par le Conseil d'Etat le 13 août 2025

Enjeux d'aménagements

- **Préparer le territoire à accueillir** la croissance démographique attendue, selon un scénario haut de prévision, tout en considérant la poursuite d'évolutions sociétales qui impactent la demande en logement (vieillesse de la population, décohabitation des ménages)
- **Considérer des capacités d'accueil sous tension**
- **Adapter le territoire aux enjeux de la transition écologique**, et notamment pour les habitantes et habitants déjà présents sur le territoire
- **Développer le territoire au sein de la zone à bâtir existante**, compte tenu de l'atteinte prévue du quota minimum de surface d'assolement (SDA)
- **Composer avec les orientations contradictoires des communes au sein de la zone 5 concernant l'accueil des nouveaux habitants** > La plupart ont établi leur PDCom avec des réserves du Conseil d'État présentant des divergences de vision sur l'évolution de la zone 5.
- Considérer les attentes des milieux économiques qui attendent que le PDCn assure les conditions-cadres au **maintien de l'attractivité économique du canton.**

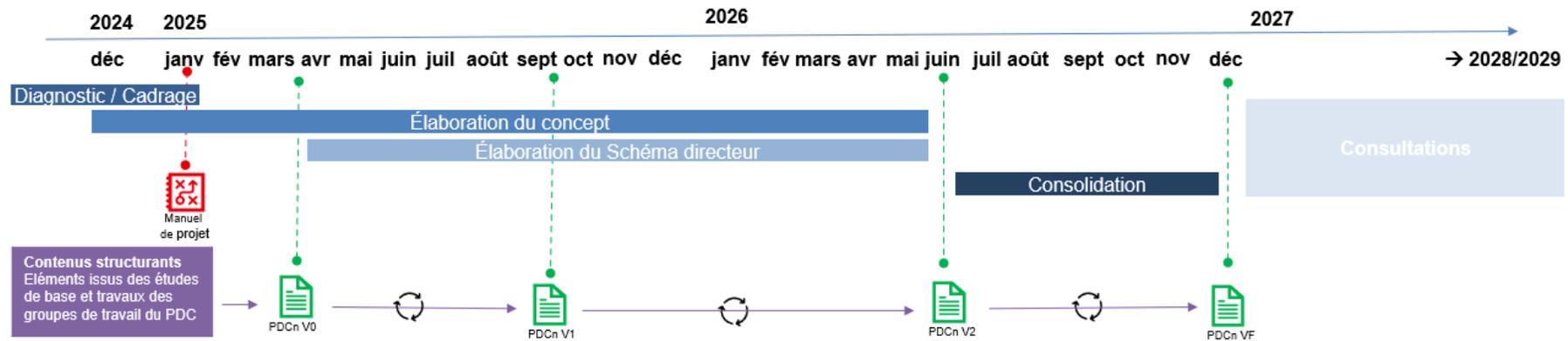
Gouvernance



Planning de la révision

Étape 1

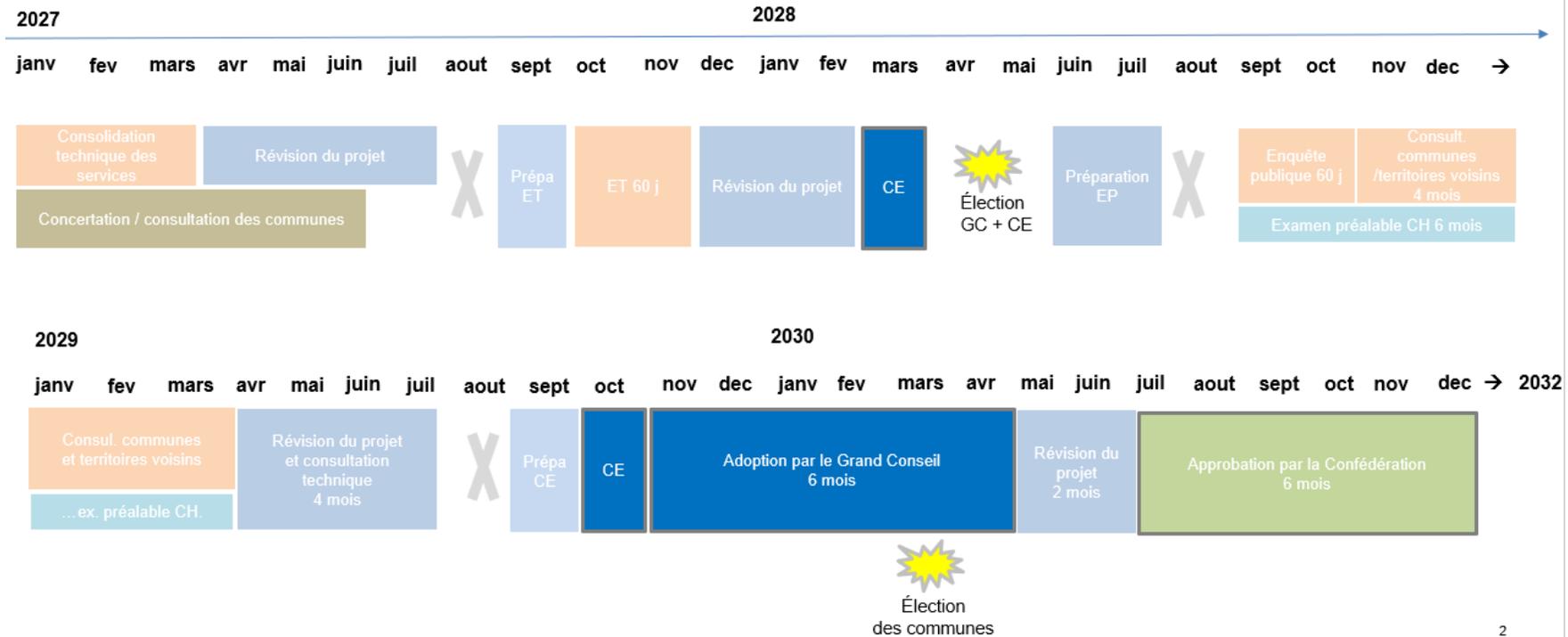
Élaboration PDCn



Planning de la révision

Étape 1

Formalisation PDCn jusqu'à l'adoption par le Grand Conseil



Concertation

Partenaires à mobiliser

Les offices et services du canton

→ Une gouvernance qui permet la transversalité et la participation de toutes les politiques publiques

La commission consultative pour l'aménagement du territoire (CAT)

→ Des rendez-vous réguliers pour informer et concerter

Les communes

→ Des ateliers thématiques et par territoire pour impliquer les services communaux et les Conseils administratifs

Les associations cantonales, les milieux professionnels, les institutions publiques

→ Des séances pour informer, des ateliers pour bien saisir les enjeux, dépasser les controverses et concerter

Les associations de quartier et d'habitants

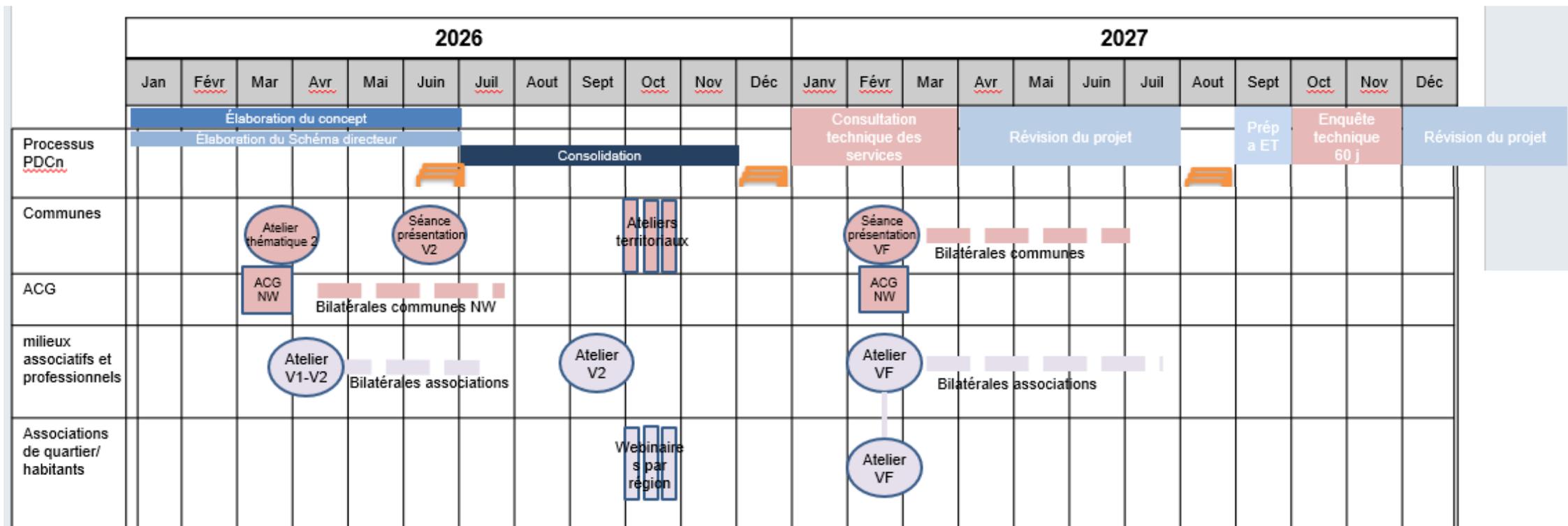
→ Des ateliers par territoire en parallèle de l'implication des communes pour concerter

Le "grand public"

→ Des publics mobilisés au travers de projets concrets sur le territoire et informés de l'avancement et des possibilités de s'impliquer

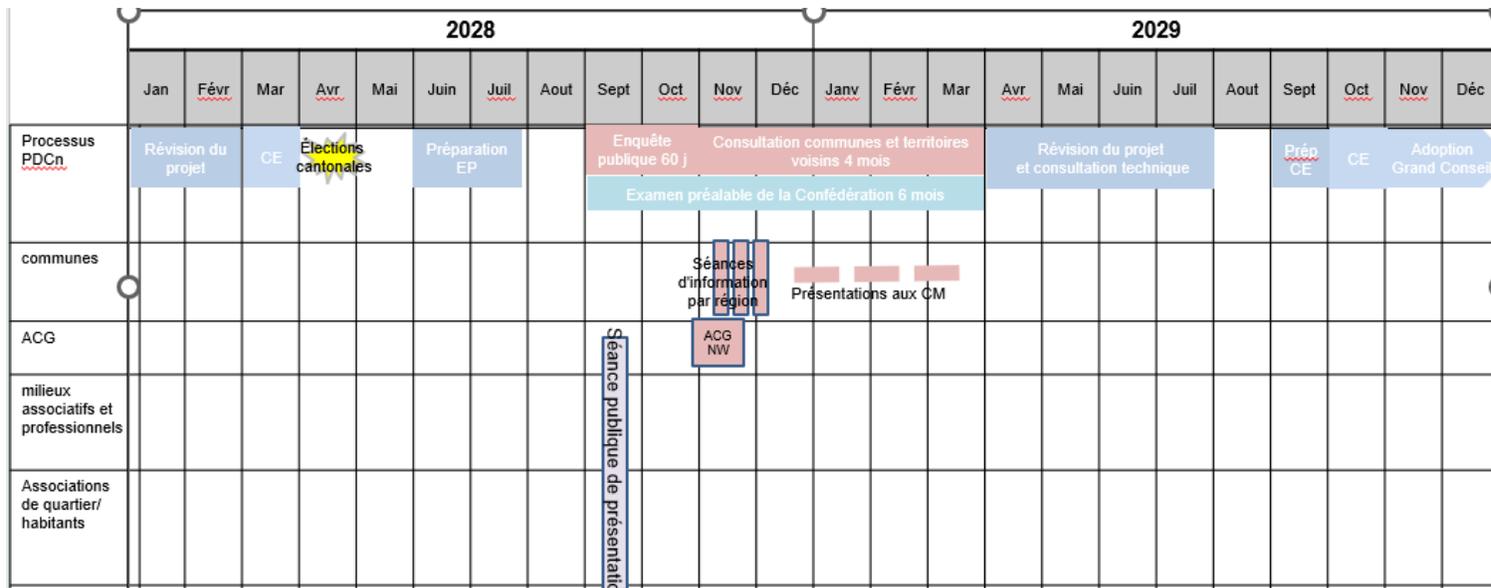
Concertation

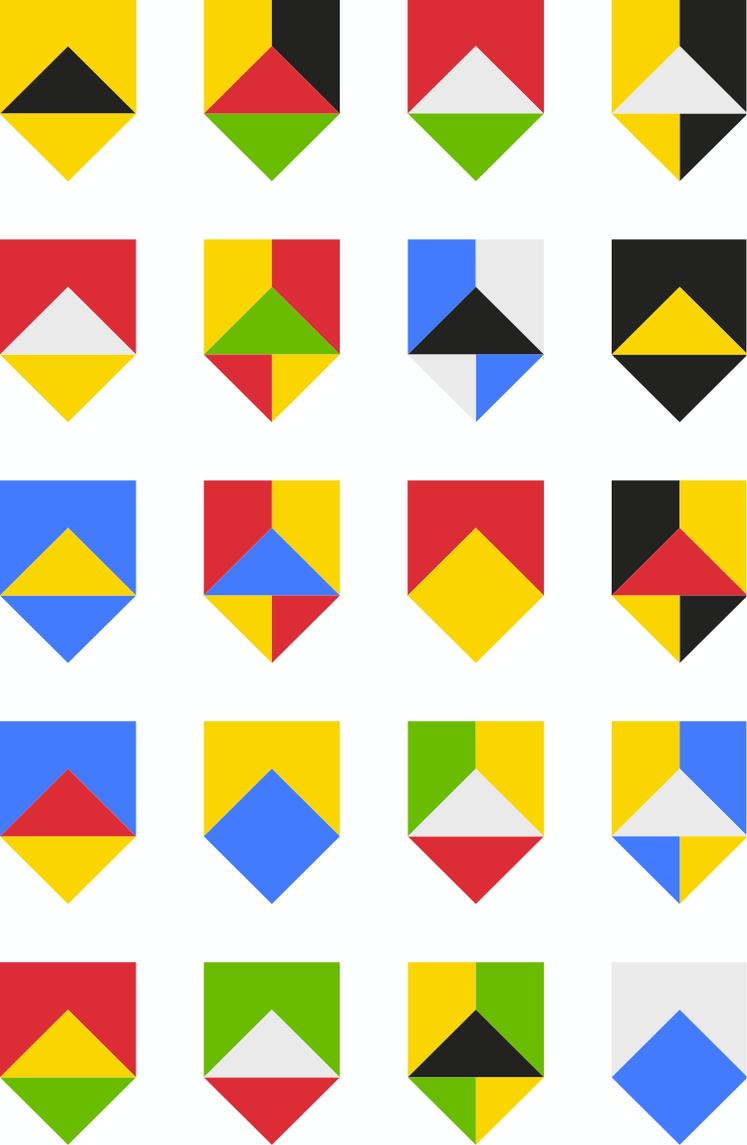
Planning étape 1 - Élaboration



Concertation

Planning étape 1 - Formalisation





Aménagement du territoire

–

Moyens d'action juridique des communes

Nicolas Wisard
Dr en droit, avocat

Plan de l'exposé

- 1) **Rappel des actes et instruments d'aménagement du territoire**
- 2) **Enjeux de la protection juridique pour les communes**
- 3) **Procédures non contentieuses**
- 4) **Procédures contentieuses**
- 5) **Droits politiques**
- 6) **Moyens contractuels**

Contexte institutionnel: rappel des actes/instruments d'aménagement du territoire (1)

Instruments du canton

➤ Planification directrice

- PDCant (LaLAT)
- PDQ (LaLAT; LPAV)
- Plans directeur spéciaux (p. ex. décharges: art. 30A LGD)

➤ Planification d'affectation

- Plans de zones («MZ» : LaLAT, LGZD)
- Plans d'affectation spéciaux
 - Distances/alignements (LRoutes; LEaux; LForêts; LPRLac)
 - Plans d'extraction (LGEA) / décharges (LGD)
 - Plans localisés agricoles (LaLAT)
- Plans d'affectation de détail
 - PLQ (LGZD; LExt)
 - Plans directeurs ZDIA/M (LZIAM)
 - Plans de sites (LPMNS)
 - Règlements spéciaux (LCI), etc.



Contexte institutionnel: rappel des actes/instruments d'aménagement du territoire (2)

Instruments communaux

- Planification directrice
 - PDCom (art. 10 LaLAT)
 - PDCP (art. 4 ss LaLCPR)

- Planification d'affectation de compétence propre
 - PUS (art. 15A ss LExt)
 - PLCP (art. 12 ss LaLCPR)

- Droit d'initiative communal pour les plans d'affectation de compétence cantonale
 - MZ (art. 15A al. 3-4 LaLAT)
 - PLQ, règlements spéciaux, plans de sites (LGZD, LExt; LCI; LPMNS)
 - résolution CM (art. 30A al. 1 let. a-e LAC)
 - mais crédit potentiellement nécessaire: délibération

Moyens d'action juridiques des communes: enjeux

- contre les actes de planification directrice cantonale
- contre les actes de planification d'affectation cantonale
- en protection de l'autonomie dans la planification directrice communale
- en protection du droit d'initiative communale de planification
- contre les autorisations de construire (et autres décisions similaires)



Procédure précontentieuse: procédures de planification directrice cantonales

PDCant

Consultation de la Commune

- (Pré)consultation: CA (év. commission-s CM)
- Préavis: CM (résolution; art. 5 al. 3 LaLAT; art. 30A al. 2 LAC)
- Adoption: Grand Conseil (art. 5 al. 4-5 LaLAT)
- Proposition communale de modification (art. 6 al. 1 LaLAT)

PDQuartier

Consultation de la Commune

- Enquête technique: CA (év. commission-s CM)
- Adoption CM (résolution; art. 10 al. 7 LaLAT; art. 30A al. 2 LAC) – sous réserve d’approbation CE (art. 10 al. 7 LaLAT)



Procédure précontentieuse: procédures de planification d'affectation cantonales

MZ

- Enquête technique: CA (éventuelle résolution CM)
- Enquête publique: préavis communal exprimé par délibération du CM (art. 30 al. 1 let. q LAC); délai de 60 jours (art. 16 al. 4 LaLAT)
- **Opposition** : formée par le CA; traitée par le Grand Conseil (art. 16 al. 7 LaLAT); délai de 30 jours (art. 16 al. 6 LaLAT)

PLQ et autres plans d'affectation de détail ou spécial

- Enquête technique: CA (éventuelle résolution CM)
- Enquête publique: préavis communal exprimé par:
 - délibération du CM pour les PLQ, plans de sites et plans d'extraction (art. 30 al. 1 let. r LAC); délai de 45 jours
 - CA pour les autres plans spéciaux (PLA: art. 20 al. 8 LaLAT; distances/alignements) ou de détail
- **Opposition**: formée par le CA; «arbitrée» par le Grand Conseil (art. 6 al. 11 LGZD)

NB: opposition nécessaire pour pouvoir recourir !



Procédure précontentieuse: procédures d'autorisation de construire (ou assimilées)

Procédures d'autorisation LCI (ou autres autorisations de droit cantonal)

Enquête publique:

- Préavis communal exprimé par le CA
- Exception pour les autorisations dérogatoires selon l'art. 59 al. 4 let. b LCI (projets de construction en zone villa avec IUS > 48%): accord de la commune exprimé par délibération CM (art. 30 al. 1 let. s LAC)
- La formulation d'un préavis défavorable ne conditionne pas le droit de recourir

Procédures fédérales d'approbation des plans («PAP»)

Procédure d'enquête publique/**opposition**:

- Préavis exprimé par le CA dans tous les cas
- La formulation d'un préavis défavorable conditionne le droit de recourir: nécessité d'opposition préalable au recours



Procédure contentieuse: recours – autorités

Autorités de recours

contre les plans (cantonaux)

contre les autorisations (cantonales)

Tribunal administratif de première instance (TAPI)



Chambre administrative de la Cour de Justice (CACJ)



Tribunal fédéral (TF)

contre les décisions d'approbation de plans (fédérales)

Tribunal administratif fédéral (TAF)



Tribunal fédéral (TF)



Procédure contentieuse: recours – actes attaquables (1)

Planification directrice

- contre le PDCant: recours TF pour violation de l'autonomie communale (ATF 136 I 265)
- contre un PDQ: aucun recours recevable pour les particuliers (ATF 143 II 276) – et pas d'enjeu pour les communes vu leur rôle dans l'adoption de ces plans ?
- contre les décisions du Conseil d'Etat portant sur l'adoption des PDCom (refus d'approbation total ou partiel): *a priori* recevable à la CACJ et au TF (1C_273/2010)

Planification d'affectation

Recours recevables à la CACJ, puis au TF :

- contre les lois adoptant des MZ (p. ex. 1C_416/2018)
- contre les arrêtés du Conseil d'Etat adoptant des PLQ (ou assimilés: plans de site, plans localisés agricoles, plans directeurs de zone de développement artisanal et industriel, ...; art. 35 al. 3 LaLAT)
- contre les arrêtés du Conseil d'Etat refusant d'approuver les plans d'affectation de compétence communale (p. ex. PUS, art. 15A ss LExt)



Procédure contentieuse: recours – actes attaquables (2)

Autorisations cantonales de construire (ou assimilées: autorisations d'exploiter p. ex.):

Décisions administratives «classiques» (art. 4 LPA) sujettes à recours

Qualité pour recourir de la Commune du lieu de situation :

- TAPI et CACJ: automatique (art. 145 al. 2 LCI; art. 63 LPMNS)
- TF:
 - autonomie communale non invocable en l'absence de compétence décisionnelle ou de planification d'affectation (cf. 1C_523/2009; 1C_535/2019 en lien avec le PDCom; 1C_198/2016: question laissée ouverte en lien avec la compétence PUS)
 - selon législations fédérales spéciales (art. 34 LA; art. 57 LPE; art. 12 LPN; ...)
 - comme un privé

Autorisations fédérales (décisions d'approbation des plans):

Décisions administratives «classiques» (art. 5 PA) sujettes à recours

Qualité pour recourir des communes: selon législation fédérales spéciales (art. 34 LA; art. 57 LPE; art. 12 LPN; ...)



Procédure contentieuse: principes communs

Moyens (motifs) de recours / pouvoir de cognition:

- Établissement des faits
- Violation du droit
- Pas de contrôle de l'opportunité
- Limitation aux points non tranchés aux étapes précédentes (force de la chose planifiée; art. 146 al. 1 LCI)

Délai: 30 jours (suspendu en périodes de fêtes)

Effet suspensif:

Au niveau cantonal (TAPI et CACJ), le recours a en principe effet suspensif, sauf:

- Retrait décidé *in casu* par l'autorité administrative d'elle-même ou par la juridiction sur demande: retrait partiel fréquent pour les recours contre les PLQ; rarissime contre les autorisations
- Pas d'effet suspensif aux recours contre les autorisations faisant suite à un PLQ ou une autorisation préalable (art. 146 al. 2 LCI)

TF: pas d'effet suspensif par principe, possible sur demande



Droits politiques en matière d'aménagement du territoire: implication des communes

Droit d'initiative

Initiative institutionnelle de la Commune en planification (MZ, PLQ, etc): cf. supra

Initiative populaire municipale (art. 36 al. 1 let. d LAC)

Référendum

➤ Droit politique des citoyens

- contre les lois cantonales (MZ)
- contre les délibérations CM: préavis sur les MZ, PLQ, etc (art. 30 al. 1 let. q-r LAC)

➤ Rôle de la Commune

- Soutien de la Commune à la campagne référendaire contre un plan cantonal (MZ) : admis par principe, mais avec limites (ATF 146 I 129)
- Dans le cadre d'une campagne référendaire contre un acte communal (préavis) relatif à une planification de compétence cantonale: objectivité requise (p. ex. ACST/37/2023)



Moyens contractuels

Objets des contrats en matière d'aménagement du territoire

- Planification (d'affectation)
- Réalisation (équipements)

Parties : commune/propriétaires/développeurs (maîtres d'ouvrage)/Etat (OU)/opérateurs publics (FTI)

Portée des contrats

- En matière de planification: énoncé d'objectifs communs et d'obligations de moyens; mais pas d'obligation de résultat: réserve nécessaire des procédures décisives
- En matière de réalisation (équipements): portée contraignante correspondante à un contrat d'entreprise, voire société simple (consortium)

Contentieux

- contrats de planification, contrats de réalisation d'équipements publics: CACJ/TF/arbitrage (?)
- contrats de réalisation de constructions: TPI/CJ/TF/arbitrage



Merci de
votre attention



acg

Association
des communes
genevoises

Esplanade de Pont-Rouge 3 - 1212 Grand-Lancy
+41 22 304 55 00 - info@acg.ch - www.acg.ch