

Droits à bâtir: quelles limites de construction?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch



Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI*

Question de Julien B. à Versoix: «Ma femme et moi sommes propriétaires d'une maison en zone villa avec un jardin au bout duquel passe un nant recouvert d'arbres. Devant les difficultés de notre fille à trouver une maison à acheter, nous nous sommes interrogés sur la possibilité de construire sa villa sur notre parcelle. Un ami, qui a une entreprise de maçonnerie, me dit qu'il pense que cela est réalisable mais que la forêt qui borde notre terrain nous ferait perdre énormément de droits à bâtir. Qu'en est-il?»

Notre lecteur soulève la question des droits à bâtir attachés à sa parcelle. Il s'agit, en zone villa, du ratio entre la surface du terrain et les mètres carrés de construction autorisables. En dehors de la zone de protection des rives du lac Léman et sans déro-

gation, ce ratio est de 27,5%. Cela revient à dire qu'on peut construire 275 m² de plancher sur une parcelle de 1000 m².

La question de savoir si la parcelle de notre lecteur est bordée par une forêt est très importante. En effet, la forêt étant légalement protégée, on ne peut pas, en principe, ériger des constructions à moins de 20 mètres de la lisière. Les services du cadastre tiennent à jour le report sur des cartes des délimitations des forêts constatées par les services de l'État. Il s'agit du cadastre des forêts, qui est aussi consultable de manière électronique sur le Système d'information du territoire à Genève (SITG).

Il est donc primordial que notre lecteur se renseigne sur cette question. Si la distance à observer par rapport à la forêt est extrêmement importante (20 mètres), les droits à bâtir résultant de la surface de la parcelle occupée par la forêt, eux, sont en revanche complètement préservés, ce qui est essentiel.

Ainsi, et pour autant que cette restriction de distance et celle relative aux limites de la parcelle le permettent, il est possible de réaliser une nouvelle villa qui bénéficiera des droits à bâtir de la totalité de la parcelle.

* Chambre genevoise immobilière,
www.cgionline.ch