

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Olivier Jornot, Jacques Jeannerat, Christophe Aumeunier, Antoine Barde, Francis Walpen, Fabienne Gautier, Jean Romain, Christiane Favre, Nathalie Fontanet, Patricia Läser, Nathalie Schneuwly, Ivan Slatkine, Mathilde Chaix, Alain Meylan, Daniel Zaugg, Michel Ducret, René Desbaillets, Pierre Weiss, Charles Selleger et François Haldemann

Date de dépôt : 15 novembre 2011

Projet de loi

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit :

Art. 59, al. 1, al. 3, let. a et al. 4 (nouvelle teneur) et al. 4bis (nouveau)

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 qui respectent l'un de ces standards.

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, lorsqu'ils ne sont pas habitables ;

⁴ Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

a) autorise, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 2 000 m², un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent ;

b) autorise, lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 5 000 m², après 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 60% de la surface du terrain, 66% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 72% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. La délivrance de l'autorisation est subordonnée à l'existence d'un plan d'ensemble, ainsi que d'une desserte suffisante du quartier par route et par transports publics.

^{4bis} 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.

Art. 61, al. 2 (nouvelle teneur) et al. 3 (nouveau)

² Toutefois, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ($H \leq \frac{1}{2} D+1$).

³ La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 69 ($H \leq D+1$).

Art. 69, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)

¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H-1$).

² Sous réserve des dispositions des articles 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m ($D \geq 5$).

Art. 2 Modification à une autre loi

La loi sur l'administration des communes (LAC) (B 6 05), du 13 avril 1984, est modifiée comme suit :

Art. 30, al. 1, let. s (abrogée)**Art. 3 Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

La crise du logement est un enjeu majeur pour notre canton.

En approuvant, le 15 mai 2011, le déclassement de la zone agricole des Cherpines-Charrotons, le peuple genevois a montré l'importance qu'il accorde au sujet. Mais les opérations de ce genre resteront par nature exceptionnelles. Le plus gros potentiel de construction de logements réside dans la mise en œuvre des projets en cours, respectivement dans la densification des zones bâties existantes.

Dans ce contexte, la zone de villas (5^e zone) est souvent dénoncée. On lui reproche de consommer beaucoup de terrain constructible, pour un nombre de logements limité. Elle est par ailleurs souvent visée par des projets de déclassement. Le présent projet de loi vise à fournir une alternative : ses auteurs partent du principe que le maintien d'une zone de villas substantielle est essentiel à l'équilibre sociologique du canton et à son attractivité. Mais aux détracteurs de la zone de villas, il s'agit d'apporter une réponse, en favorisant une utilisation plus intense du sol.

Les auteurs du présent projet de loi sont notamment inquiets de la pression que le canton prévoit d'exercer sur les zones de villas par le biais du projet de plan directeur cantonal. Avant de déclasser la zone de villas, il est préférable de mieux l'utiliser.

A l'étranger, on connaît des exemples réussis d'habitats individuels denses. C'est notamment le cas en Angleterre, où des maisons individuelles quasiment contiguës composent des ensembles harmonieux. Ces exemples démontrent qu'un habitat individuel densifié peut être synonyme de qualité de vie.

Pour favoriser une densification raisonnable de la zone de villas, le présent projet de loi propose en premier lieu de modifier les dispositions relatives au taux d'occupation du sol, et cela sur trois points :

- En premier lieu, il s'agit de ne plus considérer le taux d'occupation du sol de 25% comme une exception, mais comme la règle. Tel est d'ores et déjà le cas en pratique, et il ne se justifie pas, pour une différence de densité modeste en regard du taux ordinaire actuel de 20%, de mobiliser les autorités communales et la commission d'architecture.

- En ce qui concerne l'actuel taux exceptionnel de 40%, il s'agit de remplacer l'autorisation communale exprimée sous la forme d'une délibération du conseil municipal par un préavis de la commune. Le régime actuel, qui accorde un droit de veto aux conseils municipaux, aboutit dans les faits à une inégalité de traitement flagrante, certaines communes étant ouvertes à la réalisation d'habitats groupés et d'autres s'y opposant.

En revanche, il s'agit de limiter la possibilité de porter le taux d'occupation du sol à 40% aux parcelles d'une dimension supérieure à 2 000 m². Sur des parcelles plus petites, le dispositif actuel pousse les propriétaires et leurs mandataires à proposer des projets surdensifiés. Il n'est pas rare que les contraintes légales aboutissent au bétonnage de parcelles entières, au détriment des espaces verts caractéristiques de la zone de villas.

En outre, il faut rappeler que par le biais des plans directeurs communaux, les communes peuvent prévoir une densité plus basse, lorsque le contexte le justifie.

- Enfin, les auteurs du projet de loi proposent d'autoriser une exception supplémentaire permettant d'atteindre un taux d'occupation du sol de 60%. Il s'agit, sur le modèle des expériences connues ailleurs, de favoriser l'émergence d'un véritable habitat groupé densifié. Toutefois, pour qu'un tel habitat présente une qualité de vie élevée, il est indispensable de prendre des précautions. La première consiste à limiter l'application de la norme aux parcelles d'une surface supérieure à 5 000 m², de manière à ce que les projets puissent maintenir des espaces verts en quantité suffisante. Ensuite, il s'agit de n'appliquer la règle qu'à des parcelles suffisamment desservies du point de vue des transports, tant par route ou par transports publics.

Enfin, la mise en œuvre de la norme est subordonnée à l'existence d'un plan d'ensemble. Cette institution est d'ores et déjà prévue à l'article 58, alinéa 3 de la loi : le département peut en effet d'ores et déjà exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre continu. Le projet se borne à rendre l'existence d'un tel plan obligatoire, lorsque le requérant entend proposer un projet d'habitat groupé densifié. Un tel plan pourra par exemple imposer la construction d'un parking souterrain commun, ce qui augmentera d'autant la qualité de vie de l'ensemble.

Ensuite, le présent projet de loi propose d'intervenir modestement sur les règles relatives aux distances aux limites, aux articles 61 et 69. Ces normes, d'abord complexe, ont pour conséquence de ne pas autoriser les constructions

sises à moins de 6 m des limites de propriété. Elles contraignent fortement les architectes, sans que les distances aux limites suffisent en elles-mêmes à garantir une quelconque qualité architecturale. Au contraire, lorsque les parcelles sont de taille modeste, elles contribuent à la dégrader. C'est la raison pour laquelle le projet de loi propose de réduire de 6 à 5 m la distance aux limites minimale.

Enfin, la loi contient aujourd'hui une disposition qui entraîne des effets pervers, soit son article 59, alinéa 1, lettre a. Il s'agit de la norme en vertu de laquelle les combles n'entrent pas dans le calcul du rapport des surfaces, lorsque le vide d'étage est inférieur à 2.40 m. Cette disposition conduit les mandataires, pour augmenter la surface habitable, à créer des combles présentant un vide d'étage réduit. En d'autres termes, la norme ne réduit pas les surfaces habitables. En revanche, elle en limite l'habitabilité, ce qui constitue un incontestable effet pervers. Le projet de loi propose dès lors de supprimer la condition liée à la hauteur du vide d'étage, et à la remplacer par celle de l'habitabilité.

Le présent projet de loi n'est pas révolutionnaire. Les adaptations qu'il propose sont modestes. Il est toutefois susceptible d'améliorer l'utilisation de la zone de villas, en favorisant la construction de logements en plus grand nombre. Les précautions adéquates sont toutefois prises pour que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité de vie qui caractérise les zones de villas, et qui doit impérativement être préservée.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les députés, à faire bon accueil au présent projet de loi.