

Date de dépôt : 28 août 2012

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de 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 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Préserver la zone de villas*)

Rapport de majorité de M. Christophe Aumeunier (page 1)

Rapport de minorité de M. Sandro Pistis (page 39)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et

Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement (ci-après la Commission) a examiné le PL 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (préservé la zone villas). Cette analyse s'est déroulée entre le 14 mars et le 13 juin 2012 sous la présidence de M^{me} Christina Meissner et en présence des représentants du DCTI, soit M^{me} Isabel Girault, Directrice générale, M. Alain Mathez, Attaché de Direction, M. Jean-Charles Pauli, Secrétaire général adjoint et M. Jacques Moglia, Attaché de Direction. Ils sont ici remerciés pour les contributions scientifiques ou statistiques amenées par le DCTI au sein des débats.

En outre, les procès-verbalistes, M^{me} Marie Savary, M^{me} Nicole Seyfried, M. Gérard Riedi et M. Christophe Vuilleumier sont remerciés pour la tenue exacte des procès-verbaux de ces 12 séances.

Présentation du projet de loi

Les auteurs du projet de loi rappellent l'essentiel de la teneur des dispositions proposées et de l'exposé des motifs qui les accompagnent.

Partant du constat qu'il s'agit de lutter contre la pénurie de logements nonobstant l'exiguïté de notre territoire et singulièrement l'exiguïté des zones à bâtir, il s'agissait en outre, de prendre acte de la volonté populaire genevoise exprimée à l'occasion du vote sur le déclassement du périmètre des Cherpines, autorisant ainsi le Grand Conseil à effectuer un changement d'affectation de 60 ha de terres agricoles pour que celles-ci deviennent constructibles.

Ainsi, il s'agit pour les auteurs du projet de loi, de répondre aux critiques formulées à l'encontre de la zone villas (5^{ème} zone) qui consommerait beaucoup de terrain constructible pour un nombre de logements limité. Dès lors, ils proposent une alternative consistant en une densification raisonnable de la zone villas qui, ainsi, contribuerait également à lutter efficacement contre la pénurie de logements.

Se fondant sur les études en cours relatives à la modification du Plan directeur cantonal, les auteurs constatent l'impossibilité d'opérer des modifications de zones sans que celles-ci soient desservies par des axes de transports publics puissants. Dès lors, ils proposent d'obtenir une densification raisonnable de l'ensemble de la zone villas.

En outre, ils s'appuient sur le constat que la demande en logements évolue et que celle-ci se porte également sur des typologies existantes qui connaissent des exemples très réussis d'habitats individuels denses tel que cela existe notamment en Angleterre ou en Allemagne. Pour favoriser une densification raisonnable de la zone villas, le projet de loi propose de modifier les dispositions relatives aux taux d'occupation du sol, et cela en trois points :

- Il s'agit, en premier lieu, 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 souvent 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.

- Pour ce qui est du taux exceptionnel de 40% de m² de plancher par rapport à la surface de la parcelle, il s'agit de remplacer l'autorisation communale exprimée sous forme d'une délibération du Conseil municipal par un préavis de la commune, soit une décision de l'exécutif communal. Le Régime actuel, qui accorde un droit de véto aux Conseils municipaux, aboutit dans les faits à des inégalités de traitement.
- En revanche, les auteurs du projet de loi préconisent de limiter la possibilité de porter le taux d'occupation du sol à 40% aux parcelles d'une dimension supérieure à 2'000 m². Selon eux, sur des parcelles plus petites, le dispositif inciterait les mandataires et les propriétaires à développer des projets surdensifiés au détriment d'espaces verts, caractéristiques de la zone villas et de la perméabilité des sols. Il s'agit encore de rappeler que les plans directeurs communaux peuvent prévoir des densités plus basses lorsque le contexte le justifierait.
- Enfin, il est proposé de créer une exception supplémentaire permettant d'atteindre un taux d'occupation du sol de 60%. Il s'agit-là véritablement du modèle des expériences connues ailleurs, favorisant l'émergence d'un habitat groupé.

De sorte que la qualité soit préconisée quant au développement de tels habitats, il s'agit premièrement de limiter l'application de la norme aux parcelles d'une surface supérieure à 5'000 m², de sorte que les espaces verts soient toujours présents. Ensuite, il s'agit d'appliquer la règle uniquement à des parcelles suffisamment desservies du point de vue des transports. Enfin, la mise en œuvre de la norme est subordonnée à l'existence d'un plan d'ensemble. Celui-ci y est déjà prévu à l'article 58, alinéa 3 de la loi. Un tel plan pourrait, par exemple, imposer la construction d'un parking souterrain commun, ce qui augmenterait d'autant la qualité de vie.

Pour finir, il est exposé que le projet de loi vise à intervenir très modestement sur les règles relatives aux distances ou limites et sur les dispositions relatives aux combles.

Les auteurs du projet de loi insistent sur le fait que selon eux, le projet de loi n'est de loin pas révolutionnaire. Il s'agit dans leur esprit d'une adaptation de la zone villas visant à ce que celle-ci puisse être utilisée de manière plus rationnelle et dans l'esprit de participer à la lutte contre la pénurie de logements. Ils insistent également sur les dispositions qu'ils ont imaginées visant à ce que la qualité des réalisations qui pourraient découler de ces modifications soit très élevée.

Audition de M. Alain Mathez, Directeur des autorisations de construire au DCTI

M. Alain Mathez présente à la Commission des appréciations de la Direction des autorisations de construire quant aux principes proposés par ce PL. Il met à disposition un tableau comparatif mettant en évidence les modifications apportées à la loi sur les constructions et installations diverses.

De manière générale, la Direction des autorisations de construire est favorable à ce projet de loi. Il est précisé que le projet de loi ne modifie pas la loi sur l'aménagement du territoire et notamment ses dispositions qui permettent au Département, pour les parcelles de plus de 5000 m² d'opposer des refus conservatoires à des autorisations de construire lorsqu'une densification supérieure pourrait être envisagée par voie d'une modification de zone. En ce sens, il constate que le projet de loi est respectueux de la logique voulue par ses auteurs en modifiant uniquement la loi sur les constructions et installations diverses.

S'agissant d'une augmentation généralisée de la densité sur l'ensemble de la zone villas, la Direction des autorisations de construire la salue et pense que c'est une bonne chose que la surface de la construction exprimée en m² de plancher passe de 0.20 à 0.25 (article 59, alinéa 1 LCI).

S'agissant du calcul des surfaces par rapport aux combles (article 59, alinéa 3 LCI), M. Alain Mathez explique que le fait de ne pas retenir les combles dans le calcul des surfaces habitables peut poser certains problèmes d'habitabilité. En effet, certains propriétaires et/ou mandataires sont tentés de tirer profit de surfaces dont la hauteur n'est pas appropriée afin de gagner quelques m². Ainsi, il considère qu'il s'agira d'y revenir et de formuler des propositions à cet égard.

Ensuite, il est fait état de la question de savoir si le Département devrait être liée au texte législatif et donc obligé de délivrer une autorisation de construire lorsque les conditions de la loi sont réunies et notamment celles de l'article 59, alinéa 4, lettre a. En l'état le Département préfère en rester au texte actuel qui lui laisse une marge d'appréciation puisque ce texte indique que le Département « *peut* » autoriser....

Pour ce qui est de la possibilité de construire avec une densité de 0.4 sur les parcelles de plus de 2'000 m², le Département peine à comprendre la limitation proposée quant à la taille de ces parcelles. Il se pose la question de savoir si cela est bien conforme à la volonté des auteurs de densifier la zone villas.

Alors que les auteurs du projet de loi propose qu'une autorisation de construire qui sollicite 60% de m² de plancher par rapport à la surface de la

parcelle sur une parcelle de plus de 5'000 m² soit assortie d'un plan d'ensemble, M. Alain Mathez se pose la question de savoir ce que recoupe la notion de plan d'ensemble et s'il s'agit bien de ce que la loi prévoit déjà à l'article 58, alinéa 3 LCI qui permet, actuellement et lorsque le Département le sollicite, d'obtenir un plan d'ensemble pour les constructions en ordre continu.

Pour le surplus, les modifications législatives relatives aux distances ou limites sont jugées techniquement acceptables.

Sur question d'un député socialiste, M. Alain Mathez répond qu'en effet le projet de loi est susceptible de permettre la création de plus de logements en zone villas.

Un député libéral pose la question au Département de savoir s'il ne serait pas opportun lorsque l'on réalise un ensemble contigu sur une parcelle de plus de 5'000 m² qu'il y ait une image directrice. A cela M. Alain Mathez répond qu'il existe déjà aujourd'hui la possibilité de demander un plan d'ensemble (article 58, alinéa 3 LCI) qui fait partie intégrante de la demande d'autorisation de construire dans ces cas-là. Le plan d'ensemble recouvre l'autorisation de construire dont il est question et n'est évidemment pas un plan de quartier.

La Présidente de la Commission demande à M. Alain Mathez si l'on connaît le taux d'acceptation par les communes des demandes de dérogation. M. Alain Mathez indique qu'il apportera ce renseignement prochainement à la Commission, ce qui a été fait, de sorte que l'on trouve au présent rapport un document intitulé « dossier de villas contiguës qui ont fait l'objet d'une décision en 2011 ». Ce document fait état des préavis des communes. (annexe 1).

A la question d'une députée socialiste, M. Alain Mathez précise qu'en l'état, pour construire avec une densité de 0.25, le préavis municipal n'est pas contraignant. Ainsi, si la Commission de l'architecture est favorable au projet, le Département procède à une pesée des intérêts et peut s'écarter du préavis communal en motivant son choix et en délivrant l'autorisation de construire.

Audition de Monsieur Jacques Bugna, Architecte

M. Jacques Bugna explique qu'il a apporté son expertise technique aux rédacteurs du projet de loi et qu'en outre, il fait partie de la Commission d'architecture du DCTI.

M. Jacques Bugna reprend les principes généraux souhaités par la modification législative proposée par le PL. Il s'arrête sur la question de la taille minimale de la parcelle à 2000 m² pour une densification équivalente à 40% de surface de terrain traduite en m² de plancher. Il relève que cette limite de 2000 m² pourrait être abaissée par la Commission si elle le souhaitait. Néanmoins, il estime qu'en dessous de 1500 m², les projets de construction perdraient en qualité notamment à cause de la problématique des garages et des parkings qui entraînerait des parcelles très bétonnées, dénuées d'espaces verts et posant des problèmes d'étanchéité de sol. Pour lui, il en est de même s'agissant des distances aux limites. Il relève que la distance de 5 m. préconisée par le projet de loi constitue une amélioration permettant une implantation plus aisée des constructions mais elle ne devrait pas être réduite afin de ne pas péjorer la qualité des projets et du voisinage. Enfin, il propose que la surface des combles ne soit pas prise en considération si celle-ci est trop basse.

M. Jacques Bugna propose à la Commission une série de schémas qui détaille les trois cas de figure prévus par la loi, à savoir le régime général de la zone villas, les parcelles de plus de 2000 m², puis les parcelles de plus de 5000 m² avec respectivement les densités actuellement prévues et celles du projet de loi. Ces schémas sont annexés au présent rapport. (annexe 2)

Sur question des représentants du Département, M. Jacques Bugna insiste encore sur le fait qu'une trop grande densité sur une parcelle restreinte est souvent significative de bétonnage et de péjoration des projets tandis que les propositions des auteurs du projet semblent mettre en exergue la qualité des projets. De même, il s'agit de préserver, un tant soit peu, les espaces verts de la zone villas et d'éviter l'étanchéification des sols. Les représentants du Département posent encore la question à M. Jacques Bugna de savoir ce que le projet de loi entend par « plan d'ensemble ». M. Bugna précise qu'il s'agit de l'élément qui est déjà contenu dans la loi à la discrétion du Département à l'article 58 LCI. Pour lui, ce qui est important est d'avoir une réflexion générale sur la parcelle permettant d'assurer une cohérence entre les bâtiments.

Sur question d'un député libéral, M. Jacques Bugna indique qu'il existe un très fort potentiel de propriétaire qui souhaiterait densifier leurs propres parcelles notamment en construisant une deuxième villa pour la mettre, idéalement à disposition de leurs enfants. Ainsi, si ce n'est pas l'objet unique du présent projet de loi, il n'en demeure pas moins qu'il contribuera à ce type de réalisations.

M. Jacques Bugna insiste encore sur le fait que le projet de loi touche ainsi les parcelles déjà construites tout comme les parcelles qui sont inoccupées.

Auditions de MM. Jean-Pierre Stéfani, Président de la FAI et Patrice Bezos, Membre du Comité de la FAI et Président de l'AGA

M. Jean-Pierre Stéfani explique que l'augmentation générale de la densité à 0.25 pour une petite parcelle est un excellent élément. La suppression du préavis municipal également car cette mesure permet d'alléger la procédure. Concernant la diminution de la distance minimale aux limites de propriété, il explique que cette distance est parfois beaucoup plus basse dans d'autres cantons et par conséquent cela ne devrait pas poser de problème à Genève. Il précise toutefois que le PL ne devrait s'appliquer qu'aux zones villas traditionnelles et non pas aux zones villas situées en zones urbaines et proche des moyens de transport puissants qui sont vouées au déclassement. Il précise en conséquent que ce PL n'est pas antagoniste aux déclassements.

M. Patrice Bezos rappelle que ce projet de loi vise à densifier la zone villas en créant davantage de logements. Il ne s'agit pas dans son esprit d'aller à l'encontre du projet de Plan directeur cantonal. Dans cette mesure, il salue sa rédaction.

A la question d'une députée verte, M. Patrice Bezos répond qu'il lui semble plus pertinent de modifier la loi sur les constructions et installations diverses telle que proposée par les auteurs du projet de loi plutôt que d'imaginer des déclassements en zone 4B pour des densités équivalentes s'agissant des parcelles de plus de 5000 m². En effet et selon lui, les procédures applicables aux modifications de zones sont extrêmement lourdes et donc longues. Il salue la rédaction du projet qui, dans la période d'urgence actuelle, permet de gagner plusieurs années de procédure.

M. Jean-Pierre Stéfani pense que, à l'instar de Zürich, Genève aurait tout intérêt à développer des architectures contemporaines avec des habitats groupés.

Sur question d'un député libéral, M. Patrice Bezos indique qu'il existe certainement un potentiel de propriétaires qui souhaiteraient construire une deuxième villa sur leur propre parcelle. En sa qualité de membre de la Commission d'architecture du DCTI, il explique encore que cela pourrait aussi motiver des propriétaires disposant de villas anciennes à rénover à pouvoir réaliser une seconde villa et rénover la première.

Auditions de MM. Christian Gottschall, Président, François Mumenthaler et Christophe Ogi, membres du Comité de Pic Vert

M. Christian Gottschall salue le projet de loi dont il est question. Il souhaite en outre, que des plans directeurs communaux intègrent les zones villas afin d'obtenir une planification desdites zones.

M. Christophe Ogi est favorable à une densification de la zone villas. Il pense que les parcelles de moins de 2'000 m² ont un vrai potentiel et qu'il serait opportun qu'ils puissent également profiter de la densification de 0.4 le cas échéant.

M. François Mumenthaler salue le projet de loi quant à ses principes et ses objectifs. Il relève également qu'il est souvent fait mention dans le projet de loi de parcelles alors qu'il faudrait préciser parcelles ou ensemble de parcelles contiguës afin de pouvoir densifier de manière optimale les terrains à disposition.

Sur question d'un député libéral, M. Christian Gottschall répond que l'association Pic Vert ne s'oppose pas systématiquement aux déclassements de zones villas singulièrement pas lorsque celles-ci se trouvent dans le centre urbain ou à proximité des grands axes des transports publics. Preuve en est que Pic Vert aurait soutenu le déclassement de la zone villas dite « de la Chapelle Nord » à Plan-les-Ouates. En revanche, M. Christian Gottschall indique que l'Association ne soutient pas les déclassements massifs prévus par le projet de Plan directeur cantonal.

Sur question d'un député vert, M. Christian Gottschall indique que les membres de l'Association sont libres de s'opposer aux projets de construction mais que toutefois il considère que l'instauration d'un dialogue avec les communes et les propriétaires est un élément important et efficace pour que la densification puisse avoir lieu.

S'agissant de savoir si l'association Pic Vert aurait donné son accord aux déclassements de certains périmètres de zones villas, M. Christian Gottschall indique qu'il n'y a pas de réflexions globales à ce sujet mais que les projets font l'objet d'étude au cas par cas.

M. François Mumenthaler indique que Pic Vert préconiserait qu'un plan d'ensemble soit obligatoire lorsque la densification est supérieure à 0.3. A cela, M. Alain Mathez oppose la réflexion selon laquelle un tel plan d'ensemble entraînerait un rallongement des procédures et ne tiendrait pas compte de la simplification qu'il y a lieu d'opérer.

En outre et s'agissant des communes, M. Alain Mathez souligne que certaines communes se prononcent systématiquement contre les projets présentant une densité de plus de 0.25 et que dès lors, là également, il s'agit

d'opter pour la simplification. Selon M. Christophe Ogi, il y aurait une volonté des propriétaires de densifier leur parcelle mais les procédures seraient compliquées.

Auditions de Maître Cyril Aellen, Président de la Section des propriétaires de villas de la Chambre genevoise immobilière et de Maître Sidonie Morvan, Secrétaire de ladite Section

D'emblée M^e Sidonie Morvan indique que la Section des propriétaires de villas de la Chambre genevoise immobilière est favorable au projet de loi parce qu'il préconise une densification raisonnable et en douceur. Ces propositions permettent également de montrer que la zone villas pourrait faire sa part d'efforts en termes de densification et de création de logements.

A cela, M^e Cyril Aellen ajoute qu'il faut trouver le bon équilibre entre la protection de la garantie de la propriété et la nécessité de construire des logements. Ainsi, il salue le projet de loi qui comporte des éléments incitatifs envers les propriétaires pour réaliser plus de logements.

Audition du Professeur Thierry Tanquerel, Professeur de droit à l'Université de Genève

D'emblée, le Professeur Thierry Tanquerel précise qu'en l'absence d'une demande formelle d'avis de droit, ses réflexions ne constituent pas encore son avis d'expert fondé sur des recherches et une analyse fouillées. Ainsi, ses appréciations sont à prendre avec précaution.

Selon le Professeur Thierry Tanquerel, la particularité du droit genevois est d'avoir un système de renvoi entre diverses lois, ce qui n'est pas forcément pratique. Avec les modifications prévues par ce projet de loi, l'on est à la limite de ce que l'on peut considérer comme une modification du cadre légal plutôt que ce qu'il faudrait considérer comme une modification du plan d'affectation

Ensuite des remarques formulées par les représentants du Département, le Professeur Thierry Tanquerel reconnaît que les modifications antérieures, notamment liées aux densités en zone villas, ont fait l'objet de modification de la Loi sur les constructions et installations diverses sans pour autant que l'on ait considéré qu'il s'agissait d'une modification d'un plan d'affectation. Le Professeur. Thierry Tanquerel pense que l'on peut dès lors s'appuyer sur cette expérience tout en indiquant qu'il s'agirait de vérifier si les conditions de la modification de l'époque étaient similaires. Au fond, il pense qu'il

s'agit d'une question à creuser. Le cas échéant à appréhender par la Commission.

Plusieurs questions sont posées au Professeur Thierry Tanquerel quant à la notion de « plan d'ensemble » qui serait exigé pour une densification à 0.6 des parcelles de plus de 5000 m². Le Professeur Tanquerel se pose la question de savoir ce que recouvre ce plan d'ensemble et indique qu'en l'état, il ne s'agirait pas d'un plan d'affectation puisqu'il serait directement lié sous forme de charge à l'autorisation de construire et ne ferait pas l'objet d'une procédure telle que celle prévue pour les plans d'affectation. Il se pose la question de savoir si l'exigence d'un tel plan au sens de l'article 58 LCI et sous forme de charge à l'autorisation de construire est la solution la plus simple puisque notre législation genevoise connaît plusieurs formes de plans et qu'une simplification serait bienvenue.

Audition de M^{me} Lauren Baddeley, Architecte, Membre de la Commission consultative en matière d'aménagement sur le territoire

M^{me} Lauren Baddeley confirme que la densification de la zone villas est une des discussions importantes qui se tient au sein de la Commission consultative en matière d'aménagement du territoire qui est compétente pour proposer le Plan directeur cantonal. Dans ce contexte, elle fait une présentation à la Commission qui a été préparée dans le but de proposer des idées nouvelles à la Commission consultative en matière d'aménagement. Elle précise qu'il s'agit tout d'abord dans la problématique de densification de la zone villas de scinder la question des modifications de zones de celle d'une réforme de la zone villas. Les questions liées aux déclassements sont connues des députés tout comme la lenteur des procédures y relatives et les avantages et inconvénients que cela suscite. Elle se concentrera donc sur quelques idées novatrices visant la zone villas qui ne ferait pas l'objet de modification de zones. Ainsi, et assez rapidement, elle évoque la question de savoir pourquoi il serait nécessaire de continuer à construire des villas au centre des parcelles (ce qui pose la question des distances aux limites, respectivement de la distance à l'espace public ou à la rue). Dès lors, elle évoque les possibilités de construction en front de voies publiques. Elle évoque les questions relatives au gabarit des constructions et à la possibilité, éventuelle, de ne plus y faire référence mais de faire seulement référence aux surfaces de parcelles qui pourraient être occupées par les constructions.

En outre, elle insiste sur la notion de protection patrimoniale qui doit faire l'objet d'une forte pesée des intérêts lorsque l'on souhaite densifier.

La Présidente, remerciant M^{me} Lauren Baddeley, lui propose de s'exprimer sur le projet de loi en question. Celle-ci indique partager les objectifs du projet de loi.

En outre, elle se pose la question de l'opportunité de maintenir la taille de 2000 m² pour une densification à 0.4. Elle pense que cette densification de 0.4 pourrait avoir lieu pour des parcelles plus petites déjà.

Sur question d'un député libéral qui souhaite savoir si la préconisation faite par M^{me} Lauren Baddeley de limiter l'utilisation du sol contient le corollaire d'autoriser des gabarits plus élevés, celle-ci indique être opposée à des gabarits plus élevés car il s'agit de préserver le droit des voisins lorsque l'on n'envisage pas des déclassements. Selon elle, c'est seulement en cas de déclassement qu'il serait raisonnable d'envisager des modifications de gabarits.

Le député libéral qui avait posé la question indique qu'il voit une contradiction dans la réponse qui lui est formulée. M^{me} Lauren Baddeley reformule la réponse tout en indiquant qu'il s'agirait de limiter l'occupation du sol, de favoriser l'existence de pleine terre et de ne pas modifier les gabarits. M^{me} Lauren Baddeley précise encore que la réduction des distances aux limites de 6 m. à 5 m. ne pose pas de problème.

Revenant sur la question à 2'000 m² et sur question d'un député libéral, M^{me} Lauren Baddeley confirme que son point de vue serait de ne pas mettre de limite du tout à la possibilité de densifier à 0.4 et qu'ainsi, il s'agirait de laisser cette possibilité. Elle indique être favorable à une densification nuancée mais ne pas savoir si cela doit être fait au niveau de la taille des parcelles ou des qualités intrinsèques au projet. Elle dit être intéressée par des garde-fous et les questions de plan d'ensemble et de densification lui semblent opportunes sans savoir si on aboutira à des inégalités.

Un député libéral pose la question de savoir si elle ne craint pas, en proposant de supprimer la cautele des 2000 m² pour une densification à 0.4 que les projets alors proposés conduisent à une étanchéification des sols et à une disparition de pleine terre qu'elle semble redouter. M^{me} Lauren Baddeley indique que la qualité ne dépend pas uniquement de la densité et qu'il faudra inciter les propriétaires et les mandataires à développer de la qualité.

Sur question d'un député libéral, M^{me} Lauren Baddeley pense que l'idée de permettre de construire en front de rue pourrait créer un tissu villageois serait harmonieux et ne partage pas les craintes de ce député s'agissant de voir des rues un peu mortes.

Auditions de M^{me} Catherine Kuffer, Présidente de l'Association des communes genevoises (ACG) et M. Alain Rütsche, Directeur général de l'Association.

M^{me} Catherine Kuffer indique d'emblée que les communes sont conscientes du besoin de logements à Genève. Dans ce contexte, l'ACG approuve les principes prévus par le projet de loi visant une densification raisonnable de la zone villas.

Toutefois, elle indique que les communes ne souhaitent pas voir disparaître la délibération communale dans le cadre des dispositifs prévus. A cet effet, elle remarque que les autorités municipales connaissent leur territoire et savent où densifier.

Un représentant du Département remarque toutefois que certaines communes refusent systématiquement les densifications par dérogation. En outre, les chiffres du Département ne peuvent pas appréhender le découragement des propriétaires et des mandataires qui sollicitent l'avis des autorités communales de manière informelle ou qui connaissent les politiques menées dans certaines communes visant à refuser systématiquement de telles dérogations.

M^{me} Catherine Kuffer précise que le Comité de l'ACG a donné son aval sur le principe d'une densification raisonnable de la zone villas. Elle ne peut que confirmer que l'Association ne souhaite pas voir les prérogatives des communes être diminuées.

Un député libéral demande confirmation du fait que l'Association des communes genevoises est bien favorable à la possibilité de densifier les parcelles de plus de 5000 m² à raison de 0.6. A cette question, M^{me} Catherine Kuffer répond que les communes ne veulent pas donner un message contre la densification. Pour cette raison, il est important de conserver la délibération municipale, notamment pour donner une sensibilité relative aux sites paysagés. Cela dit, elle confirme que l'ACG n'est pas opposée aux principes de cette densification.

Un député radical pose la question de savoir si l'Association est sensible au fait que certaines communes semblent connaître, lors des délibérations municipales, des difficultés notamment liées à des questions personnelles entre communiens ou de voisinage. M^{me} Catherine Kuffer indique qu'elle peut imaginer que cela puisse exister mais qu'en définitive au niveau de l'Association, cela n'est pas discuté.

Vote d'entrée en matière du PL 10891

En faveur : 13 (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)

* * * * *

Deuxième débat**Titre et préambule :**

Pas d'opposition, adopté

Article 59, alinéa 1

Le Groupe des Verts reprend à son compte un amendement formulé par l'Association Pic Vert qui conditionnerait le passage à une densité de 0.3 non plus lorsque l'on aurait atteint un standard de très haute performance énergétique mais lorsque la construction « *est neutre en CO₂ ainsi qu'en consommation d'énergie* ». Un représentant des Verts indique que cet amendement serait conforme aux objectifs de la Conférence des Directeurs cantonaux sur l'énergie à l'horizon 2020. Un député libéral indique qu'à sa connaissance, les Directeurs cantonaux de l'énergie n'ont pas siégé en vue de modifier les normes du MOPEC. Les dispositions du MOPEC établies en 2010 ont été largement amendées dans la Loi sur l'énergie genevoise et ce, en faveur des économies d'énergie, notamment dans le domaine bâti. Il est rappelé ici que c'est le Groupe libéral qui a présenté lesdits amendements. En l'état, le Groupe libéral considère qu'il n'est pas opportun d'amender le texte proposé pour une neutralité en CO₂ et en consommation d'énergie dès lors que, d'une part, les nouvelles dispositions législatives de la Loi sur l'énergie n'ont pas encore fait l'objet de dispositions réglementaires et que, a fortiori, on ne connaît pas l'impact des nouvelles exigences relatives aux obligations de construction et rénovation sous forme de haut standard énergétique.

Un député radical indique qu'il faudrait de toute manière faire une distinction entre la construction de nouveaux bâtiments et les rénovations par lesquelles les propriétaires augmenteraient les surfaces existantes. Ce à quoi, le Groupe des Verts répond que la neutralité en CO₂ s'appliquerait tant à l'extension de bâtiments existants qu'aux nouvelles constructions. Un député socialiste

explique qu'il est difficile de voter sur cet amendement sans connaître la définition de la notion de « *neutre en CO₂* ».

De même le Groupe MCG annonce le retrait de son soutien à cet amendement. La Commission ne disposant pas de suffisamment d'informations à ce sujet.

Vote sur l'amendement proposé :

En faveur : 4 (3 Ve, 1 UDC)
Contre : 8 (2 S, 1 PDC, 2 R, 3 L)
Abstentions : 2 (2 MCG)

L'amendement est refusé.

Vote de l'article 59, alinéa 1 LCI :

Approuvé à l'unanimité

Article 59, alinéa 3, lettre a

Ensuite de la prise de position du Département sur le projet de loi et les doutes émis quant à la prise en compte des surfaces de combles dans les surfaces de m² de plancher construit, le Groupe des verts propose une simplification de l'amendement visant à ne pas prendre en compte dans ce calcul « *les parties des combles dont la hauteur est inférieure à 1 m.* ». Un député libéral constate que cela est plus restrictif qu'aujourd'hui puisqu'actuellement l'on soustrait du calcul ce qui est inférieur à 1,5 m. Toutefois, M. Alain Mathez indique que le choix de 1 m. a été retenu car c'est la hauteur mentionnée dans l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

Vote de l'amendement :

L'amendement est accepté à l'unanimité.

Article 59, alinéa 3, lettre a

Approuvé à l'unanimité ainsi amendé.

Article 59, alinéa 4, lettre a

Pouvoir d'appréciation

Le Groupe socialiste présente un amendement revenant à la situation antérieure et indiquant que le Département « *peut autoriser* », ce qui lui rend un pouvoir d'appréciation étendu par rapport à la formulation du projet de loi qui tendait à obliger le Département à délivrer l'autorisation de construire.

Vote sur l'amendement proposé :

En faveur : 10 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 1 MCG, 1 UDC)
Contre : 1 (1 L)
Abstentions : 2 (2 L)

L'amendement est adopté.

Densité

Le Groupe des verts propose un amendement visant à supprimer la surface de la parcelle nécessaire pour pouvoir une densité de 0.4.

Le Groupe des verts motive sa position en indiquant qu'il serait possible de densifier également des parcelles plus petites.

Un député PDC souhaite savoir s'il ne s'agirait pas de créer une catégorie intermédiaire en se posant la question d'une densification trop importante des toutes petites parcelles. Il évoque des densifications à 0.3 pour des parcelles de 1'200 m². Un député libéral explique, à nouveau, l'objectif des rédacteurs du projet de loi qui est de maintenir une excellente qualité de l'urbanisme et de l'habitat et de maintenir des espaces et des zones vertes en limitant l'étanchéité des sols.

Vote de l'amendement des Verts tendant à supprimer la formulation « *...lorsque la surface est supérieure à 1'500 m²* »

En faveur : 7 (2 S, 3 Ve, 1 UDC, 1 MCG)
Contre : 7 (2 PDC, 2 R, 3 L)
Abstention : 1 (1 MCG)

L'amendement est refusé.

Dès lors, un amendement libéral est proposé tendant à indiquer lorsque
« ...*lorsque la surface est supérieure à 1'500 m².* »

En faveur : 12 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L)

Contre : 0

Abstentions : 3 (2 MCG, 1 UDC)

L'amendement est accepté.

Le Groupe libéral propose un amendement visant à intégrer la phrase suivante : «...*lorsque la surface totale de la parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës...* ».

Vote sur l'amendement :

Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Dans les travaux ultérieurs de la Commission et en date du 6 juin 2012, le Groupe des verts formule à nouveau la proposition de suppression des termes
« ...*lorsque la parcelle est supérieure à 1'500 m²* ».

Cette proposition d'amendement fait alors l'objet d'une protestation d'un député libéral qui indique que cet amendement a déjà été voté antérieurement par la Commission. Ce nonobstant, la Présidente de la Commission poursuit sans tenir compte de cette remarque. Les arguments développés par le Groupe des verts est alors repris en indiquant qu'ils sont favorables à une densification plus importante, le cas échéant des petites parcelles. Tandis que le Groupe libéral s'exprime en indiquant qu'il s'agit d'observer les simulations qui ont été présentées notamment dans les schémas de M. Jacques Bugna (annexe 2) et qu'ainsi il s'agit de préserver les caractéristiques de la zone villas visant à maintenir une certaine quantité de pleine terre, une certaine verdure et biodiversité, ainsi que d'éviter l'étanchéification des sols.

Un second vote sur cet amendement a donc lieu le 6 juin 2012 :

En faveur : 9 (1 UDC, 2 MCG, 2 S, 1 PDC, 3 Ve)

Contre : 5 (3 L, 2 R)

Cet amendement est accepté.

La Commission, sur intervention d'un député libéral a réglé cette question du double vote contradictoire à l'occasion du 3^{ème} débat.

Rénovations énergétiques

Les verts proposent un amendement : «...la surface de plancher habitable, surface existante comprise n'excède pas 40% du terrain... ».

Les verts motivent l'amendement en indiquant que pour bénéficier de droits à bâtir supplémentaires, les propriétaires devraient, lors d'une extension de bâtiment ou lors de l'existence d'un bâtiment sur la parcelle, assainir celui-ci jusqu'à un standard de haute performance énergétique. Un député libéral indique que ce que vise la Loi sur l'énergie est de soumettre toute extension ou toute construction de bâtiments nouveaux. En ce sens, le projet de loi maintient parfaitement cette exigence. C'est sciemment qu'il ne s'agit pas d'exiger des rénovations de haute performance énergétique avant d'autoriser des droits à bâtir supplémentaires.

Les représentants du Département, notamment M. Jean-Charles Pauli, confirment que le PL reprend la formulation actuelle de la LCI ne changeant que les pourcentages de m² de plancher autorisables dans le texte. Ils conservent les obligations de la Loi sur l'énergie mais n'en ajoutent pas.

Vote de l'amendement :

| | |
|--------------|----------------------------|
| En faveur : | 5 (2 S, 3 Ve) |
| Contre : | 9 (2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG) |
| Abstention : | 1 (1 UDC) |

L'amendement est refusé

Forme de préavis communal

Un député MCG propose un amendement visant à ce que préavis communal statuant sur une densification à 0.4 des parcelles de plus de 2'000 m² ne soit pas un Arrêté du Conseil administratif mais soit une délibération du Conseil municipal. Il s'agit donc d'insérer les termes suivants : « avec l'accord de la commune sous la forme d'une délibération municipale ».

M. Alain Mathez, Directeur des autorisations de construire auprès du DCTI rappelle que le Conseil d'Etat a édité un plan de mesures lors de cette législative et que les mesures 71 et 72 visent à simplifier les procédures. Il argumente que si le Département doit solliciter des préavis municipaux, les délais de délivrance des autorisations de construire ne seront qu'augmentés.

Une députée libérale remarque que l'amendement viserait à supprimer une compétence des Conseils administratifs qui, jusqu'à ce jour donnent leur préavis pour une densification jusqu'à 0.25. Elle comprend l'essence du projet de loi qui, en définitive, ne propose qu'une augmentation des densités transcrites en pourcentage de m² de plancher par rapport à la surface de la parcelle sans autre modification de la loi.

Dès lors, elle pense que le texte du projet de loi devrait être maintenu en l'état. La députée UDC soutient l'amendement et indique qu'il est important que ce pouvoir de dérogation ne soit pas en main de 3 personnes seulement et qu'il devrait faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal.

Un député radical souhaite que l'on sorte des problématiques personnelles et individuelles et dès lors il est favorable à ce que le texte du projet de loi reste tel quel en évitant ainsi que les délibérations des Conseils municipaux soient éventuellement troublées par des questions de personnes. Un député PDC partage parfaitement ce point de vue et cite un exemple dans sa commune.

Un représentant du Département se pose la question de savoir si la Commission ne souhaiterait pas insérer dans le texte une notion de conformité au Plan directeur communal. A cela, un député socialiste se demande si alors l'on ne pourrait pas confondre cette proposition avec l'obligation de prendre en compte l'existence d'un Plan directeur communal. Le représentant de l'Etat acquiesce et est d'accord avec cette remarque de sorte que cette question n'est plus évoquée.

Vote sur l'amendement du MCG :

| | |
|--------------|--------------------------------|
| En faveur : | 3 (2 MCG, 1 UDC) |
| Contre : | 9 (2 L, 2 R, 1 PDC, 1 S, 3 Ve) |
| Abstention : | 1 (1 L) |

Cet amendement est refusé.

Vote d'ensemble de l'article 59, alinéa 4, lettre a ainsi modifié

En faveur : 6 (2 S, 1 PDC, 3 Ve)
Contre : 3 (2 MCG, 1 UDC)
Abstentions : 5 (2 R, 3 L)

Article 59, alinéa 4, lettre b LCI

Tout comme à l'article à l'article 59, alinéa 3, lettre a, il s'agit de remettre au vote l'amendement « ...peut autoriser... ».

En faveur : 8 (2 S, 3 Ve, 1 UDC, 2 MCG)
Contre : 6 (2 PDC, 2 R, 2 L)
Abstention : 1 (1 L)

L'amendement est accepté.

Densité

Le Groupe des verts propose un amendement visant à supprimer la taille de la parcelle permettant d'obtenir une densification à 0.6.

Un député MCG estime que cet amendement va trop loin.

Une députée UDC estime qu'il s'agirait de veiller à maintenir des surfaces de pleine terre, à éviter l'étanchéification des sols et dès lors, elle indique être opposée à cet amendement.

Un député libéral indique que l'amendement proposé est parfaitement inadéquat et contraire à l'esprit du projet de loi puisque celui-ci vise, comme mentionné précédemment, à simplement encourager une densification raisonnable de la zone villas sans la dénaturer. L'exposé du Professeur Tanquerel a mis en garde la députation sur les limites à ne pas franchir entre une modification législative de la LCI et des dispositions qui pourraient être interprétées comme étant véritablement une modification du Plan d'affectation de la zone villas 5. Dès lors, cet amendement est inapproprié.

Vote sur l'amendement des verts :

En faveur : 5 (2 S, 3 Ve)
Contre : 10 (2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)
Abstention : 0

L'amendement est refusé.

La Présidente met à nouveau l'amendement du Groupe libéral au vote
« ...lorsque la surface totale des parcelles ou un ensemble de parcelles
contiguës... ».

Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Plan d'ensemble et desserte en transports

Les verts propose un amendement visant à supprimer la dernière phrase, soit
« la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à l'existence
d'un plan d'ensemble ainsi que d'une desserte suffisante du quartier par
route ou par transports publics »

A l'appui de leur amendement, les Verts exposent qu'il vaudrait mieux se fier
au Plan directeur communal. M. Jean-Charles Pauli, Secrétaire-adjoint du
DCTI indique que la notion de plan d'ensemble est connue à l'article 58,
alinéa 3 LCI. Il s'agit d'une charge à l'autorisation de construire et non d'un
plan d'affectation. Un député libéral précise que l'idée du plan d'affectation
prévus à l'article 58, alinéa 3 LCI et reprise au sein de la proposition discutée
vise à obliger une cohérence de projets sur la parcelle ou le groupe de
parcelles qui bénéficient d'une densification supplémentaire. En ce sens, il
est rejoint par un autre député libéral qui insiste sur l'utilité du plan
d'ensemble tel qu'il est connu dans la LCI actuelle.

Vote sur l'amendement :

En faveur : 3 (3 Ve)
Contre : 8 (2 PDC, 1 R, 3 L, 2 MCG)
Abstentions : 4 (2 S, 1 R, 1 UDC)

L'amendement est refusé.

Intensité de la modification proposée

Prenant parfaitement en considération les remarques émises par le Professeur Thierry Tanquerel, la Commission analyse de manière approfondie avec l'aide de M. Jean-Charles Pauli, Responsable juridique et Secrétaire général-adjoint du Département, la situation pour dégager une volonté conforme du législateur visant à ce que le texte de la loi soit considéré, sans doute possible, comme une modification de la Loi sur les constructions et installations diverses qui modifient les densités admises dans la zone villas sans toutefois bouleverser le régime de la zone au point que l'on pourrait penser qu'il s'agisse, en définitive, d'une modification du plan d'affectation de la zone 5.

En ce sens, l'unanimité de la Commission souhaite parvenir à ce que l'éventualité d'une interprétation qui pourrait laisser penser qu'il aurait emprunté une procédure législative erronée soit écartée. La volonté du législateur telle qu'exprimée dans la Commission est bien d'apporter une modification raisonnable des densités de la zone villas sans bouleverser le régime de cette zone. Dès lors et forte de ces analyses et discussions, la Commission prend en considération un amendement proposé par le Groupe des verts qui a la teneur suivante : *« peut autoriser exceptionnellement lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 5'000 m² avec l'accord de la commune exprimé sous forme d'une délibération municipale et après consultation de la Commission d'architecture, un projet de construction en ordre continu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 50% de la surface du terrain, 55% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, et 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique... »*

Vote sur l'amendement :

| | |
|---------------|--|
| En faveur : | 10 (3 Ve, 1 UDC, 2 L, 1 R, 2 S, 1 PDC) |
| Contre : | 2 (1 R, 1 L) |
| Abstentions : | 2 (2 MCG) |

Cet amendement est accepté.

Plan d'ensemble

Un député radical propose un amendement compte tenu de la réduction des pourcentages et de la réintroduction de la délibération municipale. Il pense dès lors qu'il serait judicieux de supprimer « *la délivrance de l'autorisation est subordonnée à un plan d'ensemble* ».

Un député socialiste indique ne pas être en faveur de cette proposition. Il pense que le plan d'ensemble devrait être maintenu.

Vote sur l'amendement :

En faveur : 8 (2 R, 3 L, 1 PDC, 2 Ve)
Contre : 3 (1 UDC, 2 S)
Abstentions : 2 (2 MCG)

La suppression du plan d'ensemble est acceptée.

Vote d'ensemble sur l'article 59, alinéa 4, lettre b tel que modifié :

En faveur : 12 (3 L, 2 R, 2 S, 1 PDC, 3 Ve, 1 UDC)
Contre : 0
Abstentions : 2 (2 MCG)

Cet article est accepté tel que modifié.

Article 59, alinéa 4 bis

Voté à l'unanimité.

Article 61, alinéa 2

Voté à l'unanimité.

Article 61, alinéa 3

Voté à l'unanimité.

Article 69, alinéa 1

Voté à l'unanimité.

Article 69, alinéa 2

Voté à l'unanimité.

Article 2 souligné

LACC, article 30

En fonction des nombreuses discussions qui ont lieu au sein de la Commission en relation avec la question des compétences au sein des communes et avec les modifications de densité proposées, la Commission avait sollicité M. Jean-Charles Pauli pour présenter un amendement.

Article 30, alinéa 1, lettre s

« L'accord à donner lors d'une autorisation pour un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé en 5^{ème} zone où la surface de plancher habitable excède 48% de la surface du terrain, en application de l'article 59, alinéa, lettre b de la LCI du 14 avril 1988 ».

Vote sur l'amendement

L'amendement est voté à l'unanimité.

Arrivé en fin de 2^{ème} débat et en regard des nombreux amendements proposés, il est sollicité un tableau récapitulatif à M. Jean-Charles Pauli et un report du vote du 3^{ème} débat à une séance ultérieure.

Troisième débat

Un député libéral relève qu'un amendement a malheureusement été voté deux fois au cours du 2^{ème} débat et qu'il s'agira, pour régler la situation, d'y revenir à l'occasion du 3^{ème} débat. Il relève également une faute de frappe au sein d'un autre amendement et propose que, de la même manière, il y soit remédié.

Article 59, alinéa 3, lettre a

Un député libéral rappelle que l'amendement voté lors du 2^{ème} débat limite la possibilité pour le Département de renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface des planchers et des combles inférieure à 1 m. Il propose un amendement pour porter cet élément à 1,80 m. Tout en supprimant les mots « *les parties* ».

Vote sur l'amendement :

En faveur : 12 (2 MCG, 1 UDC, 2 Ve, 3 L, 2 R, 2 PDC)
Absentions : 3 (2 S, 1 Ve)

L'amendement est ainsi adopté.

Le MCG revient sur son amendement en souhaitant que la délibération municipale soit intégrée à cette disposition en lieu et place de l'Arrêté de l'exécutif. Cet amendement est libellé ainsi : « *peut autoriser avec l'accord de la commune sous la forme d'une délibération municipale, après consultation de la Commission...* ».

Vote sur l'amendement :

En faveur : 3 (1 UDC, 2 MCG)
Contre : 9 (2 Ve, 2 L, 2 R, 1 PDC, 2 S)
Absentions : 2 (1 L, 1 PDC)

Cet amendement est refusé.

Un député libéral revient sur la question de la surface de la parcelle utile pour densifier jusqu'à 0.40 et propose un amendement ainsi libellé : « *...lorsque la surface de la parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 1'000 m²* ».

Vote sur l'amendement :

En faveur : 7 (3 L, 2 R, 2 PDC)
Contre : 7 (2 MCG, 2 Ve, 2 S, 1 UDC)

Cet amendement est refusé.

Un autre député libéral reprend la balle au bond et propose que la surface de la parcelle à prendre en considération, soit au minimum de 800 m².

Vote sur l'amendement :

En faveur : 7 (3 L, 2 R, 2 PDC)
Contre : 7 (1 MCG, 3 Ve, 2 S, 1 UDC)
Abstention : 1 (1 MCG)

L'amendement est refusé.

Article 59, alinéa 4, lettre b

Un député libéral propose, par sécurité juridique, de corriger une faute de frappe et propose l'amendement suivant : « *peut autoriser exceptionnellement lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m²...* »

L'amendement est voté à l'unanimité.

Article 3 souligné

Entrée en vigueur.

Vote unanime en faveur de cette disposition.

* * * * *

Au terme de ses travaux, la Commission vote la loi dans son ensemble :

En faveur : 12 (3 Ve, 1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 S)

Contre : 1 (1 MCG)

Abstention : 1 (1 MCG)

Ce projet de loi est adopté par la Commission qui vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés de faire bon accueil au projet de loi 10891.

Projet de loi (10891)

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
(L 5 05), est modifiée comme suit :

Art. 59, al. 1, al. 3, let. a, 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 dont la hauteur est inférieure à 1,8 m ;

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) peut autoriser, 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 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) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5000 m², 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 50% de la surface du terrain, 55% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

^{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 édifiée 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 (nouvelle teneur)

¹ Le conseil municipal délibère sur les objets suivants :

- s) l'accord à donner lors d'une autorisation pour un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé en cinquième zone dont la surface de plancher habitable excède 48% de la surface du terrain, en application de l'article 59, alinéa 4, lettre b, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 ;

Art. 3 Entrée en vigueur

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

Dossiers de villas contiguës qui ont fait l'objet d'une décision en 2011

| N° dossier DD | surface parcelle | Coeff. % | description | commune | Préavis commune | Préavis CA | Décision |
|---------------|------------------|----------|-------------------------------|-----------------|-----------------|------------|----------|
| 104182 | 1336 | 44 | 4 villas contiguës | BERNEX | F | F | A |
| 104362 | 1085 | 23.2 | 1 villa contiguë | CHENE-BGIE. | F | F | A |
| 103938 | 2001 | 25.2 | 3 villas contiguës | CHENE-BGIE. | F | F | A |
| 104088 | 4319 | 27.2 | 4 villas contiguës | CHENE-BGIE. | F | F | A |
| 103633 | 1439 | 27.5 | 5 villas moyennes | CHENE-BGIE. | F | F | A |
| 104212 | 1316 | 27.5 | 2 villas contiguës | CHENE-BGIE. | F | F | A |
| 103839 | 492 | | 1 villa jumelée | CHENE-BOURG | FSR | F | A |
| 104022 | 1287 | 27.5 | 2 villas contiguës | COLL-BELLERIVE | F | F | A |
| 104351 | 1624 | 27.5 | 2 villas jumelées | COLL-BELLERIVE | F | F | A |
| 103752 | 1287 | 35.57 | 3 villas contiguës | COLL-BELLERIVE | D | F | R |
| 103831 | 9737 | 20.6 | 7 villas contiguës | COLOGNY | F | -- | A |
| 104041 | 499 | 25 | 1 villa contiguë | COLOGNY | F | F | A |
| 103930 | 733 | 30.9 | 1 villa jumelée | CONFIGNON | F | F | A |
| 103616 | 2172 | 33 | 4 villas jumelles | CONFIGNON | F | F | A |
| 103602 | 2686 | 22 | 5 villas contiguës | CORSIER | FSR | -- | A |
| 104310 | 2080 | 27.5 | 5 villas contiguës | CORSIER | F | F | A |
| 103515 | 3029 | 22.2 | 3 villas contiguës | GD-SACONNEX | FSR | F | A |
| 104206 | 2575 | 33 | 2 villas contiguës | GD-SACONNEX | F | F | A |
| 104334 | 1504 | 33 | 4 villas moyennes avec garage | GD-SACONNEX | F | F | A |
| 103661 | 1792 | 25 | 4 villas jumelées | GENTHOD | D | F | A |
| 104219 | 1451 | 25.4 | 2 villas moyennes | GENTHOD | D | F | A |
| 104069 | 1861 | 27.5 | 4 villas groupées | GENTHOD | F | F | A |
| 102234 | 1785 | 40 | Habitat groupé | LANCY | F | DC | A |
| 102758 | 4636 | 43.4 | 10 villas contiguës | LANCY | FSR | F | A |
| 104062 | 612 | 33 | 2 villas moyennes | ONEX | F | F | A |
| 104081 | 3608 | | 3 villas contiguës | ONEX | F | D | A |
| 104352 | 1356 | 25.4 | 1 villa moyenne | PLAN-LES-OUATES | F | F | A |
| 104293 | 598 | 27.4 | 1 villa moyenne | PLAN-LES-OUATES | F | -- | A |

| | | | | | | | | |
|--------|------|-------|------|-------------------------------------|-----------------|-----|-----|---|
| 103447 | 2445 | 30.18 | HPE | 2x 2 villas contiguës +1 villa jum. | PLAN-LES-OUATES | F | -- | A |
| 103771 | 2750 | 25 | | 4 villas contiguës | PREGNY-CHAMB. | D | F | A |
| 103882 | 852 | 27.4 | HPE | 2 villas contiguës | PREGNY-CHAMB. | F | F | A |
| 104030 | 5600 | 27.5 | HPE | 11 villas mitoyennes | PREGNY-CHAMB. | FSR | F | A |
| 103884 | 2306 | 30 | THPE | Habitat groupé | PREGNY-CHAMB. | D | F | A |
| 103868 | 1989 | 23.5 | | 1 villa jumelée | THONEX | F | F | A |
| 102134 | 5692 | 43.5 | | Habitat groupé | TROINEX | FSR | DC | A |
| 102756 | 1976 | | HPE | 1 villas mitoyenne | TROINEX | F | F | A |
| 102893 | 1530 | 26.9 | | 3 villas jumelées avec garage | VERNIER | -- | -- | R |
| 104216 | 754 | 27.5 | HPE | 3 villas jumelées | VERNIER | F | F | A |
| 103916 | 3527 | 30 | | Habitat groupé | VERNIER | FSR | F | A |
| 103872 | 1564 | 39 | | 2x 2 villas mitoyennes | VERNIER | FSR | D | A |
| 103956 | 1632 | 27.5 | HPE | 3 villas contiguës | VERSOIX | D | FSR | A |
| 103964 | 1093 | 27.5 | HPE | 3 villas jumelles | VERSOIX | D | -- | R |
| 104271 | 1790 | 27.5 | HPE | 3 villas | VERSOIX | F | F | A |
| 103940 | 1535 | 30 | THPE | 4 villas contiguës | VERSOIX | D | F | A |
| 103762 | 1591 | | | 1 villa contiguë | VERSOIX | FSR | -- | A |
| 103911 | 2551 | | | 4 villas mitoyennes | VERSOIX | D | F | R |
| 104037 | 1182 | 23.2 | | 1 villa contiguë | VEYRIER | FSR | -- | A |
| 104299 | 1713 | 25.5 | HPE | 3 villas contiguës | VEYRIER | FSR | D | A |
| 103690 | 977 | 27.5 | HPE | 2 groupes de deux villas jumelles | VEYRIER | FSR | F | A |
| 103856 | 2205 | 27.5 | HPE | 3 villas contiguës | VEYRIER | D | F | A |
| 104091 | 1657 | 27.5 | HPE | 4 villas mitoyennes | VEYRIER | FSR | FSR | A |

F = favorable; FSR = fav. sous réserve; D = défavorable; A = autorisé; R = refusé

nombre
13
7
10
5
4

dossier avec coefficient à plus de 25%(resp 27,5% HPE et 30% THPE)

dossier à plus de 25% (27,5% HPE et 30% THPE) et dont la parcelle est plus petite que 2000m2

préavis commune défavorable
préavis commission d'architecture défavorable

dossier refusé

51 dossiers

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>VILLA MITOYENNE PARCELLE DE 2'000 à 4'999 m² R+1</p> | <p>PARCELLE DE 4'999 m²</p> | <p>PARCELLE DE 4'999 m²</p> | |
| | <p>0.4 10 x 200 m² = 2'000 m²</p> | <p>0.44 10 x 220 m² = 2'200 m²</p> | <p>0.44 10 x 220 m² = 2'200 m²</p> |
| | <p>0.48 10 x 240 m² = 2'400 m²</p> | <p>0.48 10 x 240 m² = 2'400 m²</p> | <p>0.48 10 x 240 m² = 2'400 m²</p> |
| <p>VILLA MITOYENNE ou "PETITS IMMEUBLES" R+2 PARCELLE DE 5'000 m² et +</p> | <p>PARCELLE DE 5'000 m²</p> | <p>PARCELLE DE 5'000 m²</p> | |
| | <p>0.4 10 x 200 m² = 2'000 m²</p> <p>R+1 villas en bande garage en surface</p> | <p>0.44 10 x 220 m² = 2'200 m²</p> <p>R+1 villas en bande garage en surface</p> | <p>0.6 8 x 375 m² = 3'000 m²</p> <p>R+2 immeubles adhésives 4 à 8 appartements garage en sous-sol</p> |
| | <p>0.48 10 x 240 m² = 2'400 m²</p> <p>R+1 villas en bande garage en surface</p> | <p>0.66 9 x 375 m² = 3'375 m²</p> <p>R+2 immeubles adhésives 4 à 8 appartements garage en sous-sol</p> | <p>0.72 9 x 375 m² + 1 x 250 m² = 3'600 m²</p> <p>R+2 immeubles adhésives 4 à 8 appartements garage en sous-sol</p> |

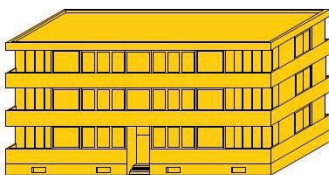
| | | CAS ACTUEL | | CAS PROPOSE PROJET DE LOI n° : PL 10891 | |
|---|------------------------------|------------|--|--|--|
| | | DENSITE | CROQUIS | DENSITE | CROQUIS |
| VILLA INDIVIDUELLE R+1 PARCELLE JUSQU'A 1 000 m ² | | | PARCELLE DE 1'000 m ² | | PARCELLE DE 1'000 m ² |
| | MAJUSCULES | 0.2 | 200 m ² | 0.25 | 250 m ² |
| | MIXTE PERFORMANCE SUPERIEURE | 0.22 | 220 m ² | 0.275 | 275 m ² |
| | TRIS | 0.24 | 240 m ² | 0.3 | 300 m ² |
| | | | | | |
| VILLA MITOYENNE R+1 PARCELLE DE 2'000 à 4'999 m ² | | | PARCELLE DE 2'000 m ² | | PARCELLE DE 2'000 m ² |
| | MAJUSCULES | 0.4 | 4 x 200 m ² = 800 m ² | 0.4 | 4 x 200 m ² = 800 m ² |
| | MIXTE PERFORMANCE SUPERIEURE | 0.44 | 4 x 220 m ² = 880 m ² | 0.44 | 4 x 220 m ² = 880 m ² |
| | TRIS | 0.48 | 4 x 240 m ² = 960 m ² | 0.48 | 4 x 240 m ² = 960 m ² |
| | | | | | |



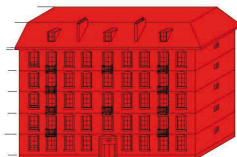
PIC-VERT, présentation du 28 mars 2012

Projet de loi du 10891 : Une autre Vision

Réflexions CAT : Vers une autre densification de la zone villa



Actuellement : sacrifice de la zone villa au profit de la ZD 3 ... et blocages.



Déclassements : zone villa stratégique déclassée pour plus de densité.



Zone villa ordinaire : densification douce, propriétaires proactifs.

1. Les communes doivent garder la maîtrise du territoire avec une vision d'ensemble.

- (Art 30) La commune reste maître de son destin ; elle connaît son territoire, donc la délibération municipale est un garde-fou nécessaire.
- (pt 4b) Un plan d'ensemble dressé par la commune à l'échelle du quartier permet d'organiser dessertes et pénétrantes de verdure de qualité.
- L'avis de la commune, par une démarche participative, limite le blocage des PLQ.



Aspect positif des table ronde : la population se sent écoutée.



Traitement d'un front de rue différencié permettant des césures vertes.

2. Les parcelles de moins de 2000m2 représentent un vrai potentiel.

- La modification serait plus restrictive pour la densification que la loi actuelle.
- Un propriétaire qui peut construire un 2e logement sur sa parcelle offre un logement aux enfants de la commune tout en évitant le saucissonnage des parcelles.
- Le maintien d'une zone villa de qualité est cruciale pour les recettes fiscales des communes.
- D'une manière générale, la simplification des lois de la construction est primordiale pour permettre une densification douce et de qualité.

3. Objectif énergétique : visons la performance, non la référence.

- La norme Minergie, par exemple, peut conduire à des aberrations écologiques (bilan gris catastrophique si construction en béton-polystyrène ou surconsommation électrique d'un système de ventilation à double flux...). Si l'objectif est d'être neutre au niveau du bilan carbone (CO2), tant pour la construction que pour l'utilisation d'une part et neutre en énergie d'autre part, alors peu importe les moyens, pourvu qu'il y ait le résultat.

- Pour le maintien de la qualité de vie, des césures vertes et de la sécurité alimentaire, essayons de conserver au moins 50% du terrain en pleine terre.



Maison en béton labellisée dont l'énergie nécessaire à la construction est supérieure à l'énergie économisée sur la consommation de toute sa durée de vie ; une absurdité !



Les bons exemples : Maison en chanvre, en bois... dont le bilan gris et la consommation électrique est aussi prise en compte.



A gauche, zone villa hyper dense, minérale avec un mauvais coefficient d'albédo. A droite, la valeur de la zone villa réside dans sa végétation.



Les bons systèmes : puits canadien, véranda bioclimatique, ventilation douce, tampon thermique, mur trombe, mur masse...

En bref:

La densification douce évite le déclassement irraisonné de la zone villa. En conservant la maîtrise de leur parcelle, les propriétaires de villas deviennent proactifs, ce qui supprime nombre de blocages tout en préservant l'harmonie d'échelle et l'identité des quartiers. Ainsi, la densification de la zone villa se fera progressivement et en douceur ; les propriétaires font bien partie de la solution et non du problème.

Propositions de modifications de l'association PIC-VERT

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

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 neutre en CO2 ainsi qu'en consommation d'énergie**, 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 ;
- b) ...

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, **avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale et** après consultation de la commission d'architecture, lorsque la surface **totale** de la parcelle **ou d'un ensemble de parcelles contiguës** 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 **neutre en CO2 ainsi qu'en consommation d'énergie**, reconnue comme telle par le service compétent ;
- b) autorise, **avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale et** après la consultation de la commission d'architecture, lorsque la surface **totale** de la parcelle **ou d'un ensemble de parcelles contiguës** est supérieure à 5 000 m², 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 **neutre en CO2 ainsi qu'en consommation d'énergie**, reconnue comme telle par le service compétent.

- c) La délivrance de l'autorisation, **selon les lettres a et b ci-dessus**, 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 **neutre en CO2 ainsi qu'en consommation d'énergie**.

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 ($H = 1/2 D + 1$).

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

Loi sur l'administration des communes

La lettre s) de l'article 30 doit être maintenue

Par ailleurs, les plans directeurs communaux devraient avoir un volet spécifique concernant la densification de la 5^{ème} zone.

Date de dépôt : 28 août 2012

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Sandro Pistis

Mesdames et
Messieurs les députés,

La loi qui nous est proposée nous aurait convenu pour sa plus grande partie. Malheureusement, un élément essentiel n'a pas été pris en compte lors du vote final, malgré les interventions des conseils municipaux de Meyrin et de Vernier mais également de l'Association des communes genevoises.

Comme le démontrent plusieurs projets actuellement bloqués, c'est une erreur d'agir contre les communes et de vouloir imposer des projets qui seront alors stoppés, le plus souvent par des particuliers ou des voisins.

La minorité de la commission, qui malheureusement n'a pas été suivie, demandait que, pour une densification de la zone villas, le Conseil municipal vote une délibération. En effet, les habitants du quartier, leurs représentants qui sont des personnes responsables, doivent avoir leur mot à dire dans ce genre de projets.

Aujourd'hui, c'est devenu dans certains partis politiques un nouveau « sport » que de s'en prendre aux habitants de la zone villas. On oublie que des personnes avec des moyens très modestes habitent certaines de ces maisons, que la nature verdoyante profite également aux habitants des locatifs proches. Cessons donc ce combat ridicule qui consiste à opposer les habitants de certains quartiers à d'autres.

Par ailleurs, on est surpris de voir des représentants politiques de certains partis s'opposer à la loi dans des communes, alors que les députés des mêmes partis votent la loi en question au niveau cantonal et au préjudice de leurs représentants communaux. C'est complètement contradictoire.

Il faut arrêter de raconter des sornettes à la population. Ce n'est pas dans la zone villas que l'on résoudra la crise du logement et encore moins en créant des conflits avec les communes, qui réduiront le nombre de logement effectivement construits. Au contraire, les vraies possibilités se trouvent en

zone agricole. Encore faudrait-il se poser des questions générales sur le développement de Genève, mais c'est un autre débat.

La loi telle qu'elle est formulée part du principe que les communes veulent à tout prix s'opposer et faire recours, ce qui est un très mauvais point de départ. Ce n'est pas ainsi que pourra se créer un dialogue nécessaire entre communes et canton, pour permettre non pas seulement de déclasser des terrains mais aussi d'aboutir à des constructions de logements.

Le fait que nous soyons directement interpellés par des communes ainsi que par l'Association des communes genevoises doit nous rappeler que le canton n'est pas seul à prendre des décisions et qu'un dialogue avec les premiers concernés est toujours plus constructif.

Nous en appelons donc à un meilleur échange avec les communes, pour mieux gérer le dossier des zones villas.

Pour ces raisons, nous vous demandons de réintroduire, dans le présent projet de loi, l'accord de la commune qui s'exprime par une délibération du Conseil municipal.

VERNIER 
Une Ville pas Commune

Secrétariat général

T +41 (0)22 306 06 10
F +41 (0)22 306 06 11
secretariat-general@vernier.ch

YRO / gha / 790.0

| GRAND CONSEIL | |
|--|--|
| Expédié le : 2-5-12 | Visa : RP |
| Par poste | Par courriel <input checked="" type="checkbox"/> |
| Président <input checked="" type="checkbox"/> | Députés (100) |
| Commissaires <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau |
| Secrétariat <input checked="" type="checkbox"/> | Archives <input checked="" type="checkbox"/> |
| Commission : d'Aménagement | |
| Copie à : | |
| Divers : | |



Grand Conseil de la République
et canton de Genève
Commission d'aménagement du Canton
Madame Christina MEISSNER,
Présidente
Case postale 3970
1211 Genève 3

Vernier, le 25 avril 2012

Concerne : R 164 A – 12.04 Résolution du Conseil municipal de Vernier du 17 avril 2012 « Pour la défense de la 5^e zone villas »
PL 10891 Projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas)

Madame la Présidente,

Le Conseil municipal de Vernier, lors de sa séance ordinaire du 17 avril 2012, a adopté à l'unanimité des membres présents une résolution intitulée «Pour la défense de la 5^e zone villas».

Par cette résolution, la Ville de Vernier souligne les efforts importants qu'elle a consentis en faveur de l'habitat collectif et de caractère social et estime qu'il est désormais nécessaire d'améliorer l'assiette fiscale communale de manière à pouvoir offrir les services et prestations qu'attend la population d'une ville moyenne.

Le besoin de corriger les déséquilibres structurels qui pénalisent la commune (répartition des catégories de logements, déficits d'emplois, absence de mixité, etc.) étant dès lors avéré, la Ville de Vernier doit pouvoir conserver l'intégralité de ce qui reste de sa 5e zone et l'optimiser sans pour autant recourir à leur déclassement.

Enfin le Conseil municipal étant élu par la population vernioilane pour la représenter dans les décisions, il est indispensable que ledit Conseil se prononce sur les projets d'aménagement du territoire, quels qu'ils soient.

Or, le projet de loi 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas) prévoit de supprimer l'accord de la commune exprimé actuellement sous forme d'une délibération municipale pour le remplacer par un simple préavis communal, ce qui est totalement inacceptable.

En conséquence, par le biais de cette résolution, la commune de Vernier déclare

- s'opposer au projet de loi 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas) dans sa forme actuelle ;
- demander au Grand Conseil de conserver dans la loi l'obligation d'obtenir l'accord de la commune exprimé sous forme d'une délibération municipale pour toute augmentation du taux d'utilisation du sol supérieure à 25%.
- transmettre cette résolution au Conseil d'Etat et à la commission d'aménagement du Canton

Correspondance
Ville de Vernier
CP 520 - 1214 Vernier

Téléphone / Fax
+41 (0)22 306 06 06
+41 (0)22 306 06 60

Internet
mairie@vernier.ch
www.vernier.ch



Ville de Vernier

Grand Conseil de la République
et canton de Genève
25 avril 2012

Aussi venons-nous vous remettre en annexe le projet de résolution déposé et la résolution adoptée par le Conseil municipal et vous remercions d'ores et déjà de l'appui que vous pourrez apporter dans cette problématique.

Nous vous savons gré de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'expression de nos sentiments distingués.



Yvan ROCHAT
Conseiller administratif

Annexes mentionnées

Copie : Grand Conseil de la République et canton de Genève

VERNIER 
Une Ville pas Commune

R 164 A – 12.04

Résolution du Conseil municipal de Vernier du 17 avril 2012

relative à l'objet suivant

POUR LA DÉFENSE DE LA 5^E ZONE VILLAS

Le Conseil municipal, par 28 OUI, soit à l'unanimité,

déclare

- 1 s'opposer au projet de loi 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas) dans sa forme actuelle ;
- 2 demander au Grand Conseil de conserver dans la loi l'obligation d'obtenir l'accord de la commune exprimé sous forme d'une délibération municipale pour toute augmentation du taux d'utilisation du sol supérieure à 25%.
- 3 transmettre cette résolution au Conseil d'Etat et à la commission d'aménagement du Canton.



R 164 - 12.04

COMMUNE DE VERNIER**PROJET DE RESOLUTION**

au sens des articles 43 et suivants du règlement du Conseil municipal de Vernier

POUR LA DÉFENSE DE LA 5^e ZONE VILLAS

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Vu les efforts importants consentis par la commune de Vernier en faveur de l'habitat collectif et de caractère social ;

vu la nécessité d'améliorer l'assiette fiscale communale de manière à ce que Vernier puisse offrir les services et prestations qu'attend la population d'une ville moyenne ;

vu le besoin de corriger les déséquilibres structurels qui pénalisent la commune (répartition des catégories de logements, déficits d'emplois, absence de mixité, etc.) ;

vu la nécessité pour la commune de Vernier de conserver l'intégralité de ce qui reste de sa 5^e zone ;

vu la nécessité de mieux utiliser les zones à bâtir disponibles sans nécessairement recourir à leur déclassement ;

considérant que la participation locale et l'acceptation au niveau municipal des projets d'aménagement du territoire sont des conditions indispensables à leur réussite ;

vu le projet de loi 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas) prévoit de supprimer l'accord de la commune exprimé actuellement sous forme d'une délibération municipale pour le remplacer par un simple préavis communal.

Par ces motifs, le Conseil municipal de Vernier

déclare :

soutenir le projet de loi 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas) à la condition impérative qu'il conserve l'obligation d'obtenir l'accord de la commune exprimé sous forme d'une délibération municipale pour toute augmentation du taux d'utilisation du sol supérieure à 25%.

Christina Meissner
Conseillère municipale

Vernier, le 31 mars 2012

COMMUNE DE MEYRIN

CONSEIL ADMINISTRATIF

Meyrin, le 5 juin 2012

JMS/bnl | Grand Conseil-Christina Meissner.doc

Grand Conseil de la République et
Canton de Genève
Madame Christina Meissner
Case postale 3970
1211 Genève 3

Secrétariat général

| GRAND CONSEIL | |
|--|--|
| Expédié le : 6-6-12 | Visa : RP |
| Par poste | Par courriel <input checked="" type="checkbox"/> |
| Président <input checked="" type="checkbox"/> | Députés (100) |
| Commissaires <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau |
| Secrétariat | Archives <input checked="" type="checkbox"/> |
| Commission : d'Aménagement | |
| Copie à : | |
| Divers : Remis en œuvre | |

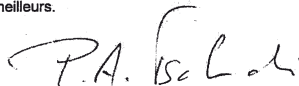
Adoption de la résolution n° 2012-10 du Conseil municipal de Meyrin du 15 mai 2012

Madame la Présidente,

Le Conseil municipal de Meyrin, lors de sa séance ordinaire du 15 mai dernier, a adopté par 16 oui, 7 non et 3 abstentions, une résolution s'opposant au projet de loi 10891. Il demande au Grand Conseil de conserver dans la loi l'obligation d'obtenir l'accord de la Commune exprimé sous forme d'une délibération municipale pour toute augmentation du taux d'utilisation du sol supérieure à 25%.

Nous vous prions donc de trouver en annexe la résolution n° 2012-10 ainsi que le projet de loi 10891 et vous sommes reconnaissants de l'appui que vous pourrez apporter dans la présentation de cette problématique.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce courrier, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à nos sentiments les meilleurs.



Pierre-Alain Tschudi
Maire

Annexes mentionnées



Résolution n° 2012-10 présentée par Jean-François Girardet, au nom du MCG, demandant au Grand Conseil de conserver dans la loi l'obligation d'obtenir l'accord des communes exprimé sous forme d'une délibération municipale pour toute augmentation du taux d'utilisation du sol supérieure à 25%

Vu les efforts importants consentis par la commune de Meyrin en faveur de l'habitat collectif et de caractère social;

Vu la nécessité de préserver l'assiette fiscale communale de manière à ce que Meyrin puisse offrir les services et prestations qu'attend la population meyrinoise;

Vu la volonté exprimée par le Conseil municipal de conserver l'intégralité de ce qui reste de sa 5^e zone sur la commune de Meyrin;

Vu la nécessité de mieux utiliser les zones à bâtir disponibles sans recourir à de nouveaux déclassements;

Vu la loi sur l'administration communale (LAC) (B6 05), du 13 avril 1984, l'article 30, alinéa 1, lettre s, signifiant l'obligation d'obtenir l'accord des communes exprimé sous forme d'une délibération municipale pour toute augmentation du taux d'utilisation du sol supérieure à 25% dans la zone 5;

Vu le projet de loi 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas) qui prévoit de supprimer l'article 30, al. 1, let.s de la LAC;

Vu l'acceptation du plan directeur communal par le Conseil municipal du 17 mai 2011 (résolution n° 2011-11);

Vu la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

Le Conseil municipal de la commune de Meyrin, dans sa séance du 15 mai 2012,

DECIDE

PAR 16 OUI, 7 NON ET 3 ABSENCES

1. de s'opposer au projet de loi 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas) dans sa forme actuelle,
2. de demander au Grand Conseil de conserver dans la loi l'**obligation d'obtenir l'accord de la Commune exprimé sous forme d'une délibération municipale** pour toute augmentation du taux d'utilisation du sol supérieure à 25%,
3. de transmettre cette résolution au Conseil d'Etat et à la commission d'aménagement du Canton.

Résolution n° 2012-10

Exposé des motifs

Le projet de loi PL 10891 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) déposé le 15 novembre 2011 et transmis pour étude à la commission de l'aménagement du Grand Conseil porte le titre suivant: « *préserver la zone de villas* ».

Mesdames et messieurs les conseillers municipaux, si nous vous proposons de soutenir notre résolution, ce n'est pas uniquement parce que nous estimons essentiel de préserver la zone villas, mais c'est surtout parce que nous pensons qu'il est primordial que le conseil municipal puisse **continuer de donner son avis sous forme de délibération concernant toutes demandes de densification de cette zone**. Les exemples récents vécus à Meyrin-village, à la Citadelle ou à Cointrin illustrent parfaitement comment notre conseil municipal a pu judicieusement répondre aux demandes de densification de la zone de villas. Notre plan directeur, récemment adopté par notre conseil, affirme avec conviction la volonté de maintenir et de gérer la densification de la zone villas existante sur la commune.

Le projet de loi propose d'abroger l'article 30, alinéa 1, la lettre s de la loi sur l'administration des communes (LAC) qui dit ceci :

Art. 30 Fonctions délibératives

1 Le conseil municipal délibère sur les objets suivants :

s) l'accord à donner lors d'une autorisation pour un projet de construction en ordre contigu en cinquième zone dont la surface de plancher habitable excède 25% de la surface du terrain;

L'exposé des motifs ne cache pas l'intention des auteurs de priver les communiens de ce droit de veto. Jugez plutôt comment ils l'expliquent :

« ...- 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 (...). »

Ce point de vue est inacceptable. C'est la raison qui nous conduit à vous demander de soutenir largement cette résolution. Nous n'admettons pas que le conseil municipal soit privé de sa prérogative actuelle l'autorisant à exprimer son préavis **par une délibération, soumise à referendum communal de surcroît**.

Nous voulons promouvoir une politique participative, afin que les décisions concernant l'aménagement du territoire soient prises au plus près des résidents dans le cadre de concertations citoyennes et civiques. Le conseil municipal est le premier niveau démocratique où ces débats doivent avoir lieu de manières publiques et transparentes. Son préavis favorable opposable par voie référendaire, en fait un pilier essentiel du processus consultatif communal en matière de gestion de la densification de la zone villas. N'abandonnons pas ce droit communal à la seule convoitise de promoteurs. Ce préavis communal est le dernier rempart efficace du contrôle par la population locale de la gestion de son territoire.

Fiers de la responsabilité qui nous échoit par l'exercice de notre fonction, nous vous demandons, mesdames et messieurs les conseillers municipaux, d'accepter ce projet de résolution à l'unanimité comme l'ont fait en vote immédiat le 17 avril dernier les conseillers municipaux de Vernier.

Fait à Meyrin, le 1 mai 2012 JFG

Annexe : PL 10891 avec exposé des motifs