

Date de dépôt : 6 janvier 2015

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. François Lefort, Yves de Matteis, Brigitte Schneider-Bidaux, Sylvia Nissim, Magali Origa, Emilie Flamand, Esther Hartmann, Sophie Forster Carbonnier, Miguel Limpo modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Optimisation de la zone villa*)

Rapport de M. Serge Hiltpold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton s'est réunie les 13 et 27 novembre, puis les 4 et 18 décembre 2013 pour étudier ce projet de loi sous la remarquable présidence de M. Sandro Pistis. Elle a bénéficié de l'appui de Mme Isabel Girault, directrice générale de l'Office de l'urbanisme et de M. Jean-Charles Pauli, attaché à la direction générale. M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers, nouveau responsable du « DALE » (après moult changements d'appellations), a également participé à la dernière séance de commission. Les procès-verbaux ont été rédigés avec exactitude par M. Tamim Mahmoud, que je remercie au nom de la commission.

1. Séance du 13 novembre 2013 - Présentation du projet de loi

M. Lefort présente avec concision ce projet de loi en mentionnant qu'il vient en quelque sorte en appui au PL 10891 voté en novembre 2012 qui avait pour but d'augmenter la densification possible en zone villa. Pour mémoire, 80 % de la zone villas à Genève est composée de parcelles de moins de 1'000 [m²].

Ainsi avec ce nouveau PL et en vertu de l'al. 4, l'on pourrait autoriser, lorsque les circonstances le justifient, et **après consultation de la**

commission de l'architecture, un projet de construction pour lequel la surface de plancher maximale serait de 40% de la surface de terrain, de 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, et de 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique.

Une autre nouveauté consiste dans la possibilité particulière pour les parcelles supérieures à 5 000 m², **avec l'accord des autorités communales** sous la forme d'une délibération du conseil municipal et après consultation de la commission de l'architecture, de monter à une densité de 50% de la surface du terrain, à 55% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, et à 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique.

Le projet permettrait une densification pour autant que l'on supprime l'alinéa 3 de l'article 65, ainsi que l'article 62, selon lequel «Pour les constructions isolées, le nombre des niveaux habitables, rez-de-chaussée et combles habitables compris, est limité à 1 niveau lorsque la surface au sol de la construction est inférieure à 80 [m²] ; 2 niveaux lorsque la surface au sol de la construction est au moins égale à 80 [m²] ; 3 niveaux lorsque la surface au sol de la construction est supérieure à 180 [m²] ». L'article mentionné rigidifie la LCI et empêche de densifier dans les petites parcelles. La loi dit certes que l'on peut densifier, mais elle dit aussi que si l'on veut faire une villa à 3 niveaux, on est obligé de faire une villa qui fasse 180 [m²] au sol. La densification n'est donc possible qu'à la condition de faire de gros bâtiments ou de grosses villas. (*Argument qui ne dérange en soi pas le rapporteur ...*)

La deuxième modification proposée est la suppression de l'alinéa 3 de l'article 64. Selon cet article, « Lorsque les constructions sont couvertes par un toit à pentes, les combles formés par cette toiture ne peuvent être éclairés par des jours verticaux (lucarnes), sous réserve des dispositions de l'article 62. ». Cet article est quelque peu futile. On se demande en effet pourquoi les toitures en pente des petites villas – que permettra de construire cette modification – ne pourraient pas être constituées de jours verticaux ?

En conclusion ces simplifications de la LCI permettraient la densification de la zone villas en admettant la construction de **petites villas** et en **économisant du sol**, argument rassembleur pour les membres de la commission.

Les principales questions entre les différents commissaires et l'auditionné, ou le département peuvent être résumées ainsi :

- La suppression de l'art. 62 rendra-elle possible la construction des villas avec des niveaux illimités ? (Réponse) – Non, ce PL ne modifie

en rien le nombre de niveaux, ni les distances aux limites. Le nombre de niveaux sera toujours de 3 au plus et la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

Afin d'obtenir une vision plus large par les parties concernées de ce PL, les auditions de la CGI « section villa », de l'association « Pic-Vert », de la Commission d'architecture et de la FAI sont acceptées par une large majorité.

2. Séance du 27 novembre, audition de la CGI

M. Aumeunier, secrétaire général de la CGI explique précisément qu'on propose de supprimer des articles qui en affectent d'autres. La suppression des articles 62 et 64 al. 3, implique notamment aussi celle des articles 60 al. 1, 61 al. 1, et 69 qui s'y réfèrent. Il faudra donc procéder à des corrections alors qu'en substance la proposition ne consiste qu'en la suppression du schéma en lien avec l'art. 42 du règlement. De son point de vue, la correction à apporter se rapporterait donc au règlement, qui est du ressort du Conseil d'Etat. De plus, le PL souhaite qu'on ne tienne plus compte des surfaces constructibles autorisées en lien avec le nombre d'étages en zone villa. Il considère que ce qui a conduit à ces normes n'est pas l'historique de la densité en zone villa, mais bien la question de l'esthétique. De son point de vue, s'il y avait une entrée en matière sur ce PL, la suppression de l'al. 9 de l'art. 59 serait nécessaire, tout comme la modification de l'al. 8.

Il propose donc la proposition d'amendement suivante :

Art 59 al.8 (nouvelle teneur)

La surface des constructions en sous-sol, exprimée en [m2] de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol autorisée.

Art 59 al.9

Supprimé

De plus, M. Aumeunier préconise d'obtenir une étude de l'impact du présent projet sur des parcelles de surfaces différentes. S'agissant de la deuxième modification concernant l'art. 64, toitures et superstructures, il ne voit aucun inconvénient à cette modification.

3. Séance du 27 novembre, audition de l'association « Pic-Vert »

M. Gottschall, président de l'association, est favorable sur le fond et résume 3 arguments majeurs :

- selon une étude et durant les 30 dernières années, on serait passé d'une surface de 30 [m²/habitant] à une surface de 50 [m²/habitant]. Le projet permet une densification dans le bon sens
- ce projet renforcerait la notion de propriété dans la mesure où il donne plus d'autonomie aux propriétaires pour construire et adapter le terrain à leurs exigences
- ce projet permettra d'augmenter la valeur de la propriété, dans la mesure où il y aura plus de mètres carrés habitables sur la zone.

Pour conclure, et sous un sourire béat du premier signataire, il appuie favorablement l'amendement de la CGI et même si il considère que le projet est certainement créateur de logements, il ne le voit pas comme ayant un impact important.

4. Séance du 4 décembre, audition de la commission d'architecture

M. Vaucher, président de la commission donne sa position sur la modification des articles 62 et 64, alinéa 3.

Pour l'article 62, le premier point qui ressort de l'analyse est que ces articles sont relativement secondaires, ils sont peu appliqués puisqu'ils ne concernent que les constructions isolées, par rapport à l'ensemble de la zone villas qui comprend majoritairement des villas contiguës ou jumelées. De plus, il souligne que la commission d'architecture demeurerait garante de la qualité architecturale, indépendamment de la présente modification. Comme il s'agit de villas isolées, les terrains concernés sont relativement grands, et il y a moins de raisons de concentrer sur de tels terrains. De manière générale, il considère qu'il est toujours opportun d'alléger la législation lorsqu'elle est trop contraignante, surtout dans le cadre de cette zone qui fait déjà l'objet de modifications dans le but d'y atteindre une plus forte densité. Finalement, il indique qu'une autre option serait de dire que si l'article devait être maintenu, la commission pourrait être consultée pour déroger aux trois cas de figures. Mais en tout état de cause, la commission ne voit pas d'objection à cette abrogation dans la mesure où elle donnerait plus de liberté pour construire des maisons de 3 niveaux avec une faible emprise au sol, ce qui n'est pas possible aujourd'hui.

Concernant l'article 64, al. 3 sur les toitures et les superstructures, qui concernent les combles, il explique que ce qui n'est pas assez clairement énoncé dans cet article est qu'il ne concerne que les combles **non-habitables**. La commission d'architecture souhaiterait, par souci de cohérence, maintenir cet article car si les maisons ne sont pas habitables et qu'on leur met des lucarnes, cela rajoute un élément qui n'est pas très esthétique. Il ne voit pas

de raisons d'aménager une vue dans un comble qui n'est pas habitable. En somme, cet article est une sorte de garde-fou et c'est pour cette raison que la commission d'architecture souhaiterait préserver cet article, considérant qu'il pourrait être utile d'y préciser qu'il concerne les combles non-habitables.

5. Séance du 4 décembre, audition de la FAI

MM. Danilo Ceccarini et Eric Maria, respectivement membres du conseil se montrent également favorables à ce PL en notant la possibilité de donner une plus grande souplesse à l'utilisation du sol. De surcroît, ils espèrent qu'il pourra permettre de nouvelles formes d'habitations et de minimiser leur impact au niveau du sol, tout en maintenant une certaine végétation dans ces zones villas.

Après toutes ces auditions, la commission n'ayant pas encore reçu du département les études d'impact du présent projet sur des parcelles de surfaces différentes, le vote final sera différé à la dernière séance de l'année après un discours de Saint-Pierre du « Petit Conseil » religieusement attendu par une fervente population genevoise, dont voici un extrait placé dans le cadre de cette commission :

« Une place pour chacun, c'est aussi protéger notre territoire. Pour permettre à nos agriculteurs de nous nourrir, pour protéger notre patrimoine historique et nos sites naturels, les terrains appelés à être urbanisés doivent l'être densément, comme nos ancêtres ont si bien su le faire à leur époque ».

6. Conclusions et vote final

Après 4 auditions et les chiffres obtenus dans une présentation contenant divers cas de figure, il est relevé au final la problématique de la perméabilité des sols dans l'amendement proposé par la CGI. En effet, le fait d'autoriser la même aire au sous-sol qu'en surface semble aller à l'encontre des objectifs du projet de loi. Le département présentera divers amendements que vous retrouverez ci-dessous.

Avant de procéder au vote d'entrée en matière, le groupe socialiste considère que ce projet de loi permet de construire, certes, mais pas dans le but de créer plus de logements. Il ne vise à ses yeux pas les bons objectifs car il réhabilite la zone villas en l'inscrivant dans le temps, ce qui est problématique dans le développement du canton. (La zone villas représentant 51 % de la zone à bâtir du logement à Genève).

La très large majorité étant favorable et s'étant exprimée lors des précédentes séances, le président procède donc au vote d'entrée en matière :

Vote d'entrée en matière sur le PL 11304

Pour 10 : 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC

Contre : 3 Soc

Abstention : ---

[Accepté]

Le président entame le **deuxième débat** :

Titre et préambule

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)

Contre : 3 (3 S)

Abstention : ---

[Accepté]

Art. 1 souligné

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)

Contre : 3 (3 S)

Abstention : ---

[Accepté]

Art. 62 (abrogé)

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)

Contre : 3 (3 S)

Abstention : ---

[Accepté]

Art. 64, al. 3 (abrogé)

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)

Contre : 3 (3 S)

Abstention : ---

[Accepté]

M. Lefort propose un amendement figurant dans le document distribué par M. Pauli. Il s'agit de l'art. 59, al. 9 :

« Dans tous les cas, la surface du sous-sol, ... ne peut excéder le 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. »

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)
Contre : 3 (3 S)
Abstention : ---
[Accepté]

M. Lefort propose un autre amendement issu du document distribué par M. Pauli. Il s'agit de l'art. 60 al. 1 :

« les constructions ne doivent en aucun cas... dont la hauteur est définie à l'article 61. »

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)
Contre : 3 (3 S)
Abstention : ---
[Accepté]

M. Lefort propose un autre amendement issu du document distribué par M. Pauli. Il s'agit de l'art. 61 al. 1 ; l'amendement consiste en la suppression de l'alinéa 1, décalant tous les alinéas d'une unité vers le bas. Le texte de l'alinéa 1 disparaît pour laisser place à celui de l'alinéa 2, modifié comme suit :

« A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit...

L'alinéa 3 devient l'alinéa 2, et l'alinéa 4 devient l'alinéa 3. L'art. 61 ne contiendrait en sa nouvelle teneur que 3 alinéas, contre 4 dans l'ancienne version.

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)
Contre : 3 (3 S)
Abstention : ---
[Accepté]

Le Président met aux voix l'art. 1 dans son ensemble :

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)
Contre : 3 (3 S)
Abstention : ---
[Accepté]

Le Président met aux voix l'art. 2 entrée en vigueur :

Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)
Contre : 3 (3 S)
Abstention : ---
[Accepté]

Le président procède au **troisième débat tel qu'amendé** :

Vote final sur le PL 11304
Pour : 10 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)
Contre : 3 (3 S)
Abstention : ---
[Accepté]

En conclusion, ce projet de loi est accepté par une très large majorité de la Commission d'aménagement qui recommande le débat en catégorie III, aux extraits, le groupe socialiste renonçant à rédiger un rapport de minorité.

Même si l'impact ne touche que quelques parcelles, c'est une petite marche franchie sur l'escalier de la densification qui a tout son sens et c'est dans cet esprit que le rapporteur remercie le premier signataire pour son abnégation.

Au bénéfice de ce qui vous a été exposé dans le présent rapport, je vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter ce PL 11304.

Projet de loi (11304)

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Optimisation de la zone villa*)

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. 9 (nouvelle teneur)

⁹ Dans tous les cas, la surface du sous-sol, y compris celle du sous-sol des
constructions de peu d'importance, ne peut excéder le 20% de la surface de la
parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est
conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à
24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute
performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

Art. 60, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un
alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à
l'article 61.

Art. 61, al. 1 (abrogé) et al. 2 (nouvelle teneur)

² A 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 ($H \leq \frac{1}{2} D + 1$).

Art. 62 (abrogé)

Art. 64, al. 3 (abrogé)

Art. 2 Entrée en vigueur

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