

Projet présenté par les députés :

M^{me} et MM. André Pfeffer, Stéphane Florey, Marc Fuhrmann, Marc Falquet, Patrick Lussi, Patrick Hulliger, Eliane Michaud Ansermet

Date de dépôt : 27 août 2019

Projet de loi

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Respecter l'essence de la zone villas)

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

Art. 1 Modification

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

Art. 59, al. 4 (nouvelle teneur)

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, 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 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 et que les infrastructures existantes le permettent, 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.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

La politique « d'urbaniser vers l'intérieur » a un impact dramatique sur la zone villas. Les périmètres destinés à l'origine aux villas individuelles sont dorénavant de plus en plus grignotés par des alignements de bâtis contigus ou des immeubles. En zone villas, les nouvelles constructions de maisons traditionnelles ne représentent plus que 1/8^e des autorisations traitées !

De 2014 à 2017, la construction d'habitats groupés, bâtiments pour la plupart de trois étages, a triplé. Durant cette période, la moitié des 2391 logements réalisés en zone villas est située dans des immeubles de plus de 10 appartements. La surface moyenne des parcelles est de 7900 m². Ces nouveaux immeubles ressemblant à des blocs ou des cubes correspondent mieux aux quartiers de périphérie qu'aux zones villas.

Les effets sont alarmants. La rapidité et l'ampleur de ce changement sont inquiétantes. La non-qualité de ce développement est caractéristique avec l'absence notamment d'harmonie avec les anciens bâtis et de la sous-évaluation de l'augmentation du trafic. L'environnement est bouleversé et les voiries, souvent sans trottoir, sont inadaptées. Malgré l'élaboration d'un

guide pour une densification « de qualité » en zone villas¹, sans grand effet, la biodiversité rétrécit constamment au profit du bétonnage et l'imperméabilisation du sol progresse. L'esprit et le caractère de la zone villas sont modifiés.

Les conséquences de la mise en vigueur de la modification de la LCI en 2013 ont été largement sous-estimées. Pour densifier « raisonnablement » cette zone villas, qui représentait 34,72%² de la surface construite et y logeait 13% de notre population, il avait été décidé de quasi doubler les droits à bâtir.

Aujourd'hui, le mécontentement des anciens résidents se multiplie. La qualité de vie se dégrade. Les inconvénients inhérents à l'arrivée de nombreux nouveaux habitants sont importants. Beaucoup d'anciens propriétaires ne comprennent pas que certains aspects, tels que le cadre de vie, la biodiversité, l'architecture de la zone et surtout les besoins en infrastructures ne soient pas étudiés avec plus de rigueur.

Les communes sont également démunies. Beaucoup d'entre elles étaient déjà préoccupées lors de l'entrée en vigueur de cette réforme. Elles subissent cette constante dégradation. Elles ne possèdent ni les outils, ni les moyens pour les affronter. La mairie de Collonge-Bellerive a déjà déposé plus de 70 oppositions, toutes sans aucun résultat. On ne prend pas suffisamment compte de leurs avis !

L'Etat, détenteur du pouvoir et des compétences pour l'octroi des constructions, est principalement motivé à accompagner la mutation et la densification de la zone villas. Le guide établi pour limiter les méfaits de cette transformation avait été accueilli favorablement. Mais la plupart des objectifs recherchés, notamment la sauvegarde des paysages, le maintien de certaines grandes surfaces non bâties, le partage de servitudes de passage avec le voisinage, la mutualisation de parkings, ne sont pas atteints.

La zone villas n'a pas l'appui adéquat de nos autorités cantonales. La diminution d'environ 11% de sa surface envisagée dans le PDC 2030, ainsi que le bétonnage massif et croissant de la zone restante en témoignent. Le nom du guide émis pour une densification de qualité de la zone 5 appelé « Les nouveaux quartiers-jardins du XXI^e siècle » est aussi éloquent.

L'un des avantages du canton de Genève est et a toujours été sa taille humaine, sa qualité de vie et la beauté de sa nature et de son environnement.

¹ Les nouveaux quartiers-jardins du XXI^e siècle (Guide pour une densification de qualité de la zone 5)

² Aménagements, logements, la fuite en avant !, 8 février 2017 (Pic-Vert Assprop)
Source : SITG

Pour maintenir ces atouts, il est nécessaire de protéger et sauvegarder notre zone villas. L'hémorragie désordonnée que subit notre zone villas doit être arrêtée. Les erreurs avérées depuis l'application de cette nouvelle loi doivent être corrigées. Le taux de densification dans la zone villas devrait être redimensionné. La hausse « modérée » votée par le Grand Conseil excède largement la pratique des autres cantons !

Les communes sont responsables du développement de leur territoire et doivent disposer d'une autorité et de compétences accrues. Elles connaissent les besoins de leurs citoyennes et citoyens et sont plus aptes à défendre leurs intérêts. C'est pourquoi, le présent projet de loi prévoit de requérir l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale pour les projets 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.

Enfin, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5000 m² (art. 59, al. 4, let. b), il est prévu d'ajouter une condition pour autoriser la dérogation, à savoir que les infrastructures existantes permettent d'accueillir le projet de construction.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.