

Date de dépôt : 9 décembre 2015

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Jean-Louis Fazio, Benoît Genecand, François Lefort, Bénédicte Montant, Martine Roset, Francisco Valentin, Ronald Zacharias pour préserver le potentiel de densification prévu par le PDCn 2030 pour certains secteurs de la zone villas

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 5 juin 2015, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- la fiche A03 du PDCn 2030 qui prévoit la densification par modification des limites de zone de certains secteurs de la zone villas;*
- l'entrée en vigueur, le 26 janvier 2013, de l'article 59, alinéa 4 LCI offrant des possibilités additionnelles de construction en zone villas;*
- l'augmentation consécutive significative du nombre de demandes d'autorisation de construire des villas, ayant pour corollaire une augmentation de la dureté foncière des secteurs voués à une modification des limites de zones;*
- l'art. 138 LaLAT (refus conservatoire) qui prévoit un délai de deux ans maximum entre le refus conservatoire et l'adoption de la modification des limites de zones, et d'un an pour la mise à l'enquête publique de celle-ci;*
- l'obligation de concertation introduite par la nouvelle constitution genevoise et formalisée par la fiche A17 du PDCn 2030, qui prolonge d'autant le processus d'élaboration des plans d'affectation, notamment de modification des limites de zones;*

- le PL 11411 modifiant la loi d'application de la fédérale sur l'aménagement du territoire (Refus conservatoire) proposant un allongement des délais de refus conservatoire à cinq ans, le délai de mise à l'enquête publique de la modification des limites de zones passant à quatre ans;
- les préoccupations soulevées dans le cadre du traitement du PL 11411 par la Commission d'aménagement du canton;
- les articles 36, alinéa 2, et 27 LAT relatifs aux zones réservées, à l'intérieur desquelles rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement d'un plan d'affectation,

invite le Conseil d'Etat

- à appliquer les dispositions du droit fédéral, le cas échéant, par voie réglementaire, en vue de permettre l'adoption par le Conseil d'Etat, pour une durée provisoire de cinq ans au plus, de zones réservées dans les secteurs de la zone villas destinées à une densification, selon la fiche A03 du PDCn 2030, et pour lesquels une modification de zone est prévue dans un délai de cinq ans;
- à faire une application restrictive de l'article 59, alinéa 4 LCI afin de préserver le potentiel de densification prévu par la fiche A03 du PDCn 2030 pour les secteurs de la zone villas destinés à une densification par modification de zone dans un délai supérieur à cinq ans;
- à adopter une pratique administrative qui permette néanmoins aux propriétaires de terrains, sis dans des secteurs de la zone villas voués à faire l'objet de mesures de densification au titre de la fiche A03 du PDCn 2030 et qui ne font pas l'objet de refus conservatoire au sens de l'article 138 LaLAT, des agrandissements modérés de constructions existantes ou des nouvelles constructions de peu d'importance, ne créant aucun nouveau logement.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat conscient de la problématique liée à la construction de villas induisant une dureté foncière dans des secteurs voués à une densification conformément aux objectifs inscrits dans le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030), fait siennes les injonctions données par les auteurs de la présente motion et a d'ores et déjà entrepris toute une série de mesures afin de permettre une densification de ces périmètres.

Ainsi, une zone réservée, visée à l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700), a été introduite dans le droit cantonal à l'article 10 du règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT), du 1^{er} juillet 1992 (rs/GE L 1 30.01). Ce nouvel article, adopté le 17 juin 2015 et entré en vigueur le 24 juin 2015, définit la procédure applicable à ces zones réservées permettant au Conseil d'Etat de recourir à cette mesure conservatoire, pour une durée de cinq ans et selon une procédure simplifiée, plus précisément celle des plans localisés agricoles, applicable par analogie.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat a complété et mis à jour la pratique administrative relative aux requêtes en autorisation de construire selon les secteurs de densification des quartiers de villas prévus par le Plan directeur cantonal. Cette pratique est accessible sur le site Internet du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et distingue les différents cas de figure qui coexistent aujourd'hui, notamment les secteurs soumis à un bruit excessif selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), les secteurs soumis à une modification de zone en cours, les secteurs prochainement soumis à une zone réservée. Pour chacun des cas, la pratique détaille les possibilités en matière de création d'un nouveau logement et de travaux d'agrandissement ou d'amélioration d'une villa existante.

In fine, le Conseil d'Etat a défini une douzaine de périmètres de zones réservées qui feront prochainement l'objet de procédures simplifiées en vue de l'adoption effective de ces zones par le Conseil d'Etat dans le courant de l'année 2016.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP

Annexe :

Pratique administrative (source : <http://ge.ch/amenagement/zones-reservees>)

PRATIQUE ADMINISTRATIVE

Régimes auxquels sont soumises les requêtes en autorisations de construire selon les secteurs de la carte densification secteurs villas

	Requête portant sur la création d'un nouveau logement	Requête portant sur des travaux d'agrandissement ou d'amélioration d'une villa existant
Zone villas existante Refus selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)	La LCI (1) s'applique normalement Refus en raison du dépassement des normes de bruit	La LCI (1) s'applique normalement Agrandissements mesurés et constructions de peu d'importance possibles sans création de nouveau logement selon "pratique périmètres fiche A20 du PDCn 2030" cf. ci-dessous
Pas d'application de l'article 59, alinéa 4 LCI	La dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI permettant d'augmenter la densité des constructions ne sera pas appliquée. Les constructions respectant les autres dispositions de la LCI sont autorisées normalement	Agrandissements mesurés et constructions de peu d'importance possibles selon "pratique périmètres fiche A03 du PDCn 2030" cf. ci-dessous
Modification de zone en cours : refus conservatoire maximum 2 ans	Une MZ (2) est en cours d'élaboration : un refus conservatoire 13B LaLAT (3) sera prononcé sur toute requête créant un nouveau logement. L'administration dispose d'un délai de 2 ans à compter du refus pour adopter une MZ	Refus pendant la période couverte par le refus conservatoire
Zone réservée sur zones 5, de développement 5, 4B protégée et de développement 4A	Il est prévu d'instaurer une zone réservée. Dans l'immédiat, un refus conservatoire 13B LaLAT sera prononcé sur toute requête créant un nouveau logement. Dès l'instauration de la zone réservée, l'administration dispose d'un délai de 5 ans pour adopter une MZ	Agrandissements mesurés et constructions de peu d'importance possibles selon "pratique périmètres fiche A03 du PDCn 2030" cf. ci-dessous

(1) Loi sur les constructions et les installations diverses (2) Modification de zone (3) Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Pratique périmètre fiche A03 du PDCn 2030 :

Pour un agrandissement mesuré / une construction de peu d'importance / des travaux de confort

Une autorisation peut être délivrée aux conditions suivantes :

- Une construction a été autorisée ou existe déjà sur la parcelle concernée.
- Aucun nouveau logement n'est créé.
- En cas d'agrandissement, celui-ci doit être modéré. Est considéré comme modéré l'agrandissement qui est de l'ordre de 20% des SBP existantes mais au maximum de 40 m².
- Le propriétaire doit s'engager, quelle que soit la nature des travaux, à accepter que la valeur d'estimation qui peut être admise dans un plan financier, ou que la valeur prise en compte en cas de préemption ou expropriation, un abattement forfaitaire de CHF 100'000.-
- En tous les cas, les constructions de peu d'importance, au sens de l'art. 3 al. 3 RCI ainsi que les vérandas non chauffées de moins de 20 m² sont autorisées, à condition que le propriétaire s'engage à renoncer à leur valorisation.
- Les deux engagements précités font l'objet d'une mention inscrite au Registre foncier, en application de l'art. 153 LCI.

Pratique périmètre fiche A20 du PDCn 2030 :

Pour un agrandissement mesuré / une construction de peu d'importance / des travaux de confort

Une autorisation peut être délivrée aux conditions suivantes :

- Une construction a été autorisée ou existe déjà sur la parcelle concernée ou la requête porte sur sa démolition-reconstruction.
- Aucun nouveau logement n'est créé.
- Toutes les mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment et ses occupants contre le bruit sont prises, étant précisé que ces mesures doivent, sinon parvenir au respect des VLI, du moins limiter les valeurs futures d'exposition au bruit à un faible dépassement de celles-ci.
- Il est procédé à une inscription au registre foncier indiquant qu'aucun nouveau logement ne peut être créé sur la parcelle considérée.
- La parcelle en cause n'est pas située dans les secteurs exposés au bruit des avions, sis en zone villas, mais voués à des zones d'activités faisant l'objet de projets en cours désignés par la fiche A 20 du PDCn 2030.