

*Date de dépôt : 11 août 2020*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>mes</sup> et MM. Cyril Aellen, Diane Barbier-Mueller, Francine de Planta, Yvan Zweifel, Jean Romain, Céline Zuber Roy, Edouard Cuendet, Pierre Nicollier, Alexandre de Senarclens, Beatriz de Candolle, Sylvie Jay, Simon Brandt, Rolin Wavre, Charles Selleger, Fabienne Monbaron, Simone de Montmollin, Adrien Genecand, François Lance, Alexis Barbey, Antoine Barde modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Genève doit se développer dans le respect de son environnement et en bonne collaboration avec les communes*)**

*Rapport de majorité de M. Cyril Aellen (page 1)*

*Rapport de première minorité de M. Rémy Paganì (page 82)*

*Rapport de seconde minorité de M. Stéphane Florey (page 85)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Cyril Aellen**

Mesdames et

Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton a traité cet objet lors de ses séances des 18 septembre, 2 octobre, 9 octobre, 16 octobre, 30 octobre 2019, 20 novembre, 27 novembre, 18 décembre 2019, 11 mars, 29 avril, 10 juin, 17 juin et 24 juin 2020, sous les présidences successives de M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle et de M. David Martin.

La commission a notamment procédé à de nombreuses auditions, à savoir :

- a) le premier signataire du projet de loi, à deux reprises ;
- b) la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (ci-après la FAI), représentée par M. Philippe Meier, vice-président, et M. Patrice Bezos, membre du comité ;
- c) l'Association des communes genevoises (ci-après l'ACG), à deux reprises, représentée par M. Xavier Magnin, président, M. Cédric Lambert, membre du comité, et M. Philippe Aegerter, directeur ;
- d) l'association Pic-Vert, représentée par M. Andreas Fabjan et M. Christophe Ogi, membres du comité ;
- e) la Chambre genevoise immobilière (ci-après la CGI), représentée par M. Pascal Pétroz, président, et M. Christophe Aumeunier, secrétaire général ;
- f) l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (ci-après l'APCG), représentée par M. Philippe Angelozzi, secrétaire général ;
- g) la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (ci-après la FMB), représentée par M. Pierre-Alain L'Hôte, président, et M. Nicolas Rufener, secrétaire général ;
- h) le département du territoire (ci-après le DT), représenté notamment par M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, M<sup>me</sup> Ariane Widmer, directrice, M<sup>me</sup> Marie-Sophie Aubert, cheffe de projet, M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale, M. Alain Mathez, attaché de direction, M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, et M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint.

## **1. Contexte du projet de loi – Explications du premier signataire**

Le 15 novembre 2011, des représentants du groupe libéral et du groupe radical déposaient un projet de loi intitulé « *Préserver la zone de villas* » (PL 10891). Les auteurs du projet de loi dressaient notamment le constat que les déclassements de zones agricoles ne pouvaient être qu'exceptionnels et que les déclassements de la zone villas en zone de développement n'étaient souvent pas souhaitables. A cela s'ajoutait que la zone villas (zone 5) était souvent dénoncée pour sa trop grande « consommation » de terrains constructibles, pour un nombre de logements limité.

Le projet de loi déposé en 2011 visait donc à fournir une alternative crédible aux déclassements précités : ses auteurs voulaient maintenir une zone villas substantielle, car elle est essentielle à l'équilibre sociologique du

canton et à son attractivité. Il est évident qu'avant de déclasser de la zone villas, il est préférable de mieux l'utiliser.

Aussi, pour favoriser une densification raisonnable de la zone villas, il avait été proposé trois modifications liées au taux d'occupation du sol.

La première consistait à ne plus considérer le taux d'occupation du sol de 25% (au lieu de 20%) comme une exception, mais comme la règle.

La deuxième visait à faciliter la densification en zone villas avec un taux d'utilisation du sol exceptionnel de 40% en remplaçant le processus qui consistait en une autorisation communale exprimée sous la forme d'une délibération du conseil municipal et d'un simple préavis de la commune.

Enfin, à certaines conditions, les auteurs du projet de loi avaient proposé d'autoriser une exception supplémentaire permettant d'atteindre un taux d'occupation du sol de 60% sur des parcelles d'une surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, pour autant que les projets puissent maintenir des espaces verts en quantité suffisante et que les parcelles soient suffisamment desservies du point de vue des transports, tant par la route que par les transports publics.

Après un examen circonstancié et complet, le projet de loi déposé par les représentants du groupe libéral et du groupe radical en 2011 a été adopté à l'unanimité par le Grand Conseil. La loi est donc entrée en vigueur le 26 janvier 2013.

Toutefois, contrairement aux souhaits des auteurs du projet de loi, la densification naturelle de la 5<sup>e</sup> zone (zone villas), pourtant bien réelle, n'a pas freiné la volonté des autorités de déclasser de la zone agricole ou de la zone villas, en zone de développement. Au contraire.

Si la densification des zones de villas à l'étranger s'est parfois faite avec harmonie, il faut bien admettre que la situation genevoise n'a pas été couronnée de la même réussite. Des projets peu heureux ont trop souvent vu le jour.

En réalité, la densification accrue (celle prévoyant un taux d'utilisation du sol de 40%) a, *de facto*, perdu son caractère dérogatoire puisque le canton a subrepticement instauré une pratique consistant à faire fi du préavis communal. En d'autres termes, ce qui devait être une possibilité exercée avec discernement est devenu une règle conduisant à une densification anarchique et peu qualitative de la zone villas.

Le groupe PLR a donc décidé, durant l'été 2019, de se saisir du problème : par le dépôt d'un nouveau projet de loi, il a proposé au Grand Conseil de rendre aux communes la compétence de décider souverainement, au cas par cas, lors de l'autorisation de construire, si la construction

d'habitats groupés en zone villas était opportune. C'était l'objectif initial du projet de loi 12566.

Il n'était pas question de revenir sur la possibilité de densifier la zone villas. En revanche, cette densification devait s'effectuer avec discernement, en tenant compte des spécificités locales.

De l'avis des auteurs du projet de loi, la densification ne doit pas être imposée par le canton, mais doit être effectuée en bonne coordination avec les autorités locales. Les communes ne doivent pas seulement être consultées, *pro forma*, elles doivent être entendues.

Les auteurs ont également conscience que le présent projet de loi ne règle pas directement la qualité du bâti. Il ne s'agit pas d'une omission. En revanche, il apparaît aux auteurs qu'en l'état cette question doit être réglée par le département du territoire et non par la voie législative. Il est vrai cependant qu'une plus grande écoute des souhaits des communes permettrait probablement une meilleure coordination entre les différents acteurs (département, communes, commission d'architecture, propriétaires et promoteurs).

Peu après le dépôt de ce projet de loi, en automne 2019, faisant probablement un constat d'échec comparable, le département du territoire a décrété un gel brutal des autorisations de construire en zone villas, lorsqu'il était question d'une densification accrue.

C'est donc dans une situation tendue et pressante que la commission d'aménagement du Grand Conseil a examiné avec soin le projet de loi déposé par le PLR durant l'été 2019.

Le constat posé par le groupe PLR, en été 2019, était largement partagé. En revanche, au fil des auditions, il s'est avéré que la solution proposée n'était pas la meilleure. Une autre, plus conforme à la pratique genevoise, a réuni un plus large consensus.

### **Audition de la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (ci-après la FAI)**

La FAI a rappelé que, lors de l'élaboration du PL 10891, au contraire du présent projet de loi, elle n'avait pas été consultée.

La FAI a reconnu que, dans certains lieux, la densification a conduit à la réalisation de projets de mauvaise qualité. Il ne faut toutefois pas généraliser, il y a aussi de très beaux exemples de densification avec des projets qui ont respecté l'esprit de la cinquième zone.



En revanche, la FAI a émis certains doutes quant à l'efficacité du PL 12566 sur l'amélioration de la qualité des prochaines constructions.

La FAI a rappelé que, peu après l'entrée en vigueur de la loi cantonale 10891 sur la densification de la zone 5, le peuple suisse a voté une modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, ci-après LAT) qui vise notamment à éviter le gaspillage du sol par un développement et une organisation plus compacts des constructions. Il faut donc bien trouver des moyens de densifier le territoire. Il y a une différence de philosophie entre les dispositions de droit cantonal et la loi fédérale : la loi cantonale contient des règles quantitatives alors que la loi fédérale introduit la notion de paysage.

En tous les cas, la FAI est d'avis qu'il appartient au canton de décider de l'octroi, ou non de la dérogation de l'article 59 alinéa 4 LCI.

Pour la FAI, les communes devraient rester dans leur rôle de gestion du territoire à travers des plans directeurs communaux. C'est, de son point de vue, le meilleur outil des communes pour déterminer les endroits où l'on peut ou l'on ne peut pas densifier. La commune de Vandœuvres, par exemple, vient de mettre à jour son plan directeur communal et a mentionné des zones qui ne devaient pas être densifiées. Des plans directeurs communaux plus aboutis et plus précis aideraient aussi la commission d'architecture à donner son préavis. Si elle ne connaît pas l'intention communale, elle va aller plus facilement vers la densification, car c'est la volonté du canton. La FAI est convaincue que les communes peuvent, dans ce cadre, intervenir sur les zones sensibles selon des critères paysagers ou parcellaires, notamment. Le développement de la zone 5 doit se faire selon des critères qualitatifs et pas seulement selon des critères quantitatifs.

La FAI fait également part d'une crainte : les conseillers municipaux sont souvent soumis à des pressions de la part de leurs voisins et il est plus facile de céder aux pressions que de mener une analyse pertinente. Aussi, un transfert de compétence du Conseil administratif au Conseil municipal pour l'octroi de dérogations, au sens de l'article 59 alinéa 4 LCI, est donc problématique. Cela va bloquer le développement dans certaines communes.

La FAI a confirmé que si, en théorie, le département du territoire doit décider de l'octroi – ou non – de la dérogation prévue par l'article 59 alinéa 4 LCI après consultation de la commission d'architecture et de la commune, les architectes et les ingénieurs de Genève considèrent que la dérogation doit de toute façon être accordée si le projet est bon et si l'endroit s'y prête. La FAI a conscience que le préavis de la commission d'architecture est, en ce sens et pour le département du territoire, plus contraignant que le préavis communal.

En substance et en résumé, pour la FAI, le changement proposé par les auteurs du PL 12566 n'est donc pas le bienvenu.

### **3. Première audition de l'Association des communes genevoises (ci-après l'ACG)**

Depuis 2013, l'ACG a été particulièrement occupée par les demandes des différentes communes, qui se plaignaient que les préavis communaux étaient rarement, voire jamais suivis. Elles se sont senties dépossédées de leurs compétences de proximité. Certaines inquiétudes des communes se sont d'ailleurs réalisées : bétonnage du sol, perte de lieux de verdure, bâtiments inesthétiques, etc.

Le comité de l'ACG s'est prononcé à l'unanimité en faveur de ce projet de loi : les communes sont majoritairement favorables à pouvoir proposer des délibérations municipales qui soient suivies. Pour l'ACG, si les conseillers municipaux ne sont certes pas des architectes ou urbanistes, ils ont une connaissance du terrain et de l'environnement dans lesquels s'insèrent les projets. Ils sont, de son point de vue, à même de se prononcer avec pertinence et indépendance.

Même si chaque commune a des approches différentes sur la façon dont la zone villas est traitée en lien avec la loi de 2013, certaines d'entre elles ont fait une étude globale de la zone villas afin de voir ce qui peut être mis dans un plan directeur communal, même si cela n'est pas obligatoire. Selon l'ACG, le plan directeur communal peut permettre à la commune de déterminer où l'on peut densifier et où l'on ne le peut pas.

L'ACG a rappelé que, dans certaines procédures, les communes et la commission d'architecture rendent parfois des préavis opposés. Selon l'expérience de l'ACG, c'est quasiment toujours la commission d'architecture qui fait foi. Aussi, les communes souhaiteraient être mieux entendues, voire une prépondérance de leur préavis.

### **4. Audition de l'association Pic-Vert**

L'association Pic-Vert a remis aux commissaires un document écrit. Il est joint au présent rapport.

L'association Pic-Vert a notamment souhaité relever deux éléments importants à ses yeux : la loi 10891 prévoyait initialement que la densité de 0.4 soit seulement accordée pour des parcelles de plus de 2000 m<sup>2</sup>, mais les débats parlementaires ont conduit à une réduction à 1500 m<sup>2</sup>, puis 1000 m<sup>2</sup>, pour finalement supprimer complètement ce seuil.

L'autre élément concerne la question d'un préavis ou d'un accord de la commune. Ce point avait déjà été débattu à l'époque. Le premier niveau de dérogation prévoyait un simple préavis de la commune ; ce qui a été modifié est l'indice (il est passé de 0.25 à 0.4) et non le préavis. Un accord est demandé seulement pour le deuxième niveau dérogatoire.

Même si la question de la densification n'est aujourd'hui que peu contestée, Pic-Vert considère que le projet de loi 12566 est le bienvenu, car il ouvre le débat sur la mise en œuvre sur cette question.

L'association Pic-Vert a néanmoins proposé un amendement avec des solutions qui lui apparaissaient préférables à celles proposées dans le projet de loi étudié.

Selon Pic-Vert, actuellement, pour les projets en zone 5 qui sollicitent une dérogation selon l'article 59 alinéa 4 LCI, dans la majorité des cas, le préavis de la commission d'architecture est favorable, et celui des communes, quand il est négatif, est écarté par le département. Les dérogations sont donc majoritairement accordées par le département et l'indice ordinaire en zone villas est actuellement de 0.44 ou de 0.48.

Aussi, l'association Pic-Vert a formulé la proposition d'amendement suivante :

« **Art. 59 LCI**

*<sup>4</sup>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, lorsque la surface totale de la parcelle est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, après consultation de la commune et de la commission d'architecture qui doivent émettre un préavis dûment motivé, 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, et qui préserve au minimum 50% de la parcelle en pleine terre ; »*

Il y a plusieurs propositions dans cet amendement : Pic-Vert considère qu'il est préférable de maintenir la situation actuelle au niveau du préavis des communes, car l'accord est susceptible de créer des inégalités de traitement. L'association Pic-Vert propose de revenir à ce qui avait été proposé initialement, c'est-à-dire que les dérogations soient possibles uniquement

pour des parcelles supérieures à 2000 m<sup>2</sup> et pour un taux de 0,44 et non 0,48. Enfin, l'association Pic-Vert souhaite imposer un minimum de 50% de la parcelle en pleine terre.

### **5. Audition de la Chambre genevoise immobilière (ci-après la CGI)**

La CGI est guidée par deux objectifs : défendre ses membres propriétaires et promouvoir l'accès à la propriété. La CGI est hésitante quant à ce projet de loi.

Le fait de permettre aux communes de disposer de plus de compétences est séduisant, mais dans d'autres cantons la tendance est inverse.

Pour la CGI ce projet de loi est plein de bon sens, mais pose de nombreuses questions. Tout d'abord : quelle sera l'autorité municipale qui pourra se prononcer ? La CGI estime préférable que la compétence revienne au Conseil administratif plutôt qu'au Conseil municipal, cela pour éviter qu'il puisse, en fonction des relations personnelles entre les habitants d'une commune, y avoir une part d'arbitraire dans les décisions municipales. A cela s'ajoute qu'une délibération municipale laisse place à un éventuel référendum qui peut beaucoup ralentir le processus de l'autorisation de construire.

La deuxième question que la CGI pose est : qu'advient-il de la commission d'architecture s'il y a plus de compétences pour la commune ? Le préavis de la commission serait apparemment maintenu. Mais s'il y a une divergence entre la commune et la commission d'architecture, quel préavis serait alors déterminant ? Il faudrait trouver une articulation juste entre les pouvoirs de préavis des uns et des autres.

En tant que défenseurs de l'accession à la propriété, la CGI est préoccupée par les décisions de certaines communes qui ne sont pas convaincues par la densification.

Pour la CGI, il serait intéressant de savoir quelles communes disposent d'un plan directeur de deuxième génération et contiennent les dispositions nécessaires pour savoir quelles zones pourraient se densifier. Enfin, si le projet de loi est adopté, il faudrait se poser la question d'une clause transitoire pour laisser la possibilité aux communes d'adapter leur plan directeur jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi.

## **6. Audition de l'association des promoteurs-constructeurs genevois (ci-après l'APCG)**

L'APCG rappelle que lors de l'adoption de la loi actuelle, fin 2012, elle n'avait pas été consultée.

Le premier constat à faire est de reconnaître que la loi actuelle répond à une réelle demande des Genevois, plus particulièrement de la classe moyenne supérieure qui se sent oubliée en matière de logements et a ainsi tendance à quitter le canton. Cette classe n'a pas les moyens de s'offrir une villa, mais peut acheter plus qu'un appartement au prix plafond. Cela soulage également la demande de PPE en zone de développement destinée à une classe moyenne moins aisée. Le profil des acheteurs de logements en zone villas densifiée est d'environ 70% de résidents genevois ou suisses et 30% d'expatriés. En grande majorité, ce sont des primo-accédants à la propriété, des contribuables, des parents entre 35 et 45 ans avec des enfants en bas âge. La quasi-totalité des logements sont habités par leurs propriétaires, ce n'est donc pas un secteur d'investissement. La loi actuelle présente néanmoins des défauts de type urbanistique et qualitatif. Elle ne permet pas d'appréhender avec satisfaction les questions d'occupation du sol, de mitage du territoire ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Le projet de loi en question met le doigt sur une réelle problématique de la loi actuelle, mais la solution proposée est catastrophique ; les professionnels le diront tous. Soumettre la dérogation au Conseil municipal équivaut à un blocage total. L'APCG estime qu'il faut proposer une vraie solution qui corrige les défauts de la loi actuelle sans en détourner le but. Par ailleurs, une décision du Conseil municipal en toute fin de processus impliquerait un gaspillage important des ressources des privés qui ont élaboré le projet, pour un refus quasi systématique. Les professionnels ont besoin d'une certaine sécurité juridique et de prévisibilité.

Pour cela, il y a des outils d'aménagement du territoire. Un plan directeur communal contraignant que l'Etat serait obligé de prendre en compte et qui indiquerait les zones à densifier et les règles à respecter serait un outil bénéfique à la fois pour les communes et pour les professionnels. Ce plan directeur communal devrait comprendre une étude de densification qui évoquerait des zones susceptibles d'être densifiées et, d'autre part, une densification différenciée en fonction de la taille de la parcelle afin de maintenir une certaine qualité dans les aménagements extérieurs. L'APCG recommande de modifier ces projets de loi dans ce sens en donnant au municipal la possibilité de se prononcer via l'adoption d'un plan directeur communal contraignant.

## **7. Audition de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (ci-après la FMB)**

Les membres de la FMB (1400 entreprises de l'industrie de la construction à Genève, soit plus de 12 000 travailleurs et près de 18 000 collaborateurs au sens large) ne sont pas directement impactés par les processus de délivrance d'autorisations de construire, mais ils ressentent des difficultés de prévisibilité : beaucoup de projets sont refusés ou soumis à des recours. Cela rend des projets révisés à la baisse en termes de densité, ce qui les préoccupe. Ils ont besoin de cohérence par rapport au plan directeur, de prévisibilité, et il leur semble logique que l'autorité décisionnaire soit la plus large possible, soit l'Etat.

La FMB tient, en effet, à ce que ce soit l'autorité cantonale qui délivre les autorisations. La FMB souhaiterait que les préavis restent strictement des préavis. Concernant les préavis communaux, il y a la problématique de l'échelle de la commune, qui est moindre et peut être l'expression d'égoïsme et d'intérêts particuliers. Or, il faut privilégier l'intérêt général et pour cela, il faut que cela se fasse au niveau cantonal.

Le projet de loi en question veut renverser la hiérarchie normative : la commune donnerait un accord et non un préavis. Certes, les déséquilibres entre zones dans le canton s'accroissent, alors que le plan directeur cantonal vise à les corriger, mais la FMB n'est pas convaincue des réponses apportées par le projet de loi, même si elle comprend les motivations de leurs auteurs. Donner plus de compétences aux communes pourrait aussi augmenter l'effet « tout mais pas dans mon voisinage ». La FMB comprend toutefois les motivations du projet de loi, car il est vrai que l'administration peine souvent à établir un dialogue constructif. La FMB estime que si la politique d'aménagement changeait un peu au niveau du département, il n'y aurait pas ce genre de projets de loi.

## **8. Première audition formelle du département du territoire (ci-après le DT)**

Le département a remis aux commissaires un document écrit. Il est joint au présent rapport.

M. Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat, a expliqué que la question abordée par le projet de loi est une question sur laquelle le département travaille depuis des années et qui a toujours été un débat. Ce débat a amené le DT à prendre une décision forte : un moratoire sur les dérogations liées à l'article 59 alinéa 4 LCI.

Selon le DT, il y a une très forte augmentation des constructions et des requêtes. La dérogation est devenue maintenant la norme, avec des volumes importants. Cela amène des problèmes assez conséquents liés au fort développement urbain sans planification ni organisation territoriale. Il partage donc le constat des auteurs du projet de loi.

Toutefois, la solution proposée par les projets de loi ne lui semble pas être la bonne réponse à cette problématique. La piste de la compétence communale est intéressante, cela peut amener à des décisions perçues comme arbitraires. Un regard cantonal demeure nécessaire.

Depuis sa modification entrée en vigueur en 2014, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT) a orienté le développement urbain selon deux principes : le développement vers l'intérieur et coordination urbanisation et transports. Ce sont des principes connus dans le canton qui ont été appliqués dès 2007 avec le premier projet d'agglomération.

Le contexte genevois a marqué le plan directeur cantonal (ci-après PDCn) : il faut répondre à la pénurie de logements par de la production de logements. Le PDCn contient notamment une fiche (A03) qui propose d'étendre la densification de la zone 5 par des modifications de zones. Cela représente 11% de la zone 5. Une autre fiche (A04) concerne la zone villas qui doit faire l'objet d'une densification modérée et douce. Cela représente environ 89% de la zone 5 qui doivent rester dans une logique de zone résidentielle mais en favorisant l'habitat groupé. C'est cette dernière qui est visée par le présent projet de loi.

Depuis 2018, certaines communes ont établi des stratégies pour la zone 5.

Les communes les plus concernées ont avancé, d'autres ont encore beaucoup de travail à faire. Pour récapituler : 17 communes n'ont pas de zone 5 ; 28 en ont. Parmi elles, 4 communes ont une stratégie zone 5 en force, 6 communes sont en train d'avancer sur ce travail, 7 ont enclenché le travail et 11 n'ont pas encore commencé. Ces stratégies sont analysées par les services cantonaux sur chacune de leur politique publique, par les commissions d'architecture et d'urbanisme, ainsi que par l'Office des autorisations de construire (ci-après OAC). Elles permettent de dire comment, quartier par quartier, l'on entre en matière sur une dérogation ou non. Elles permettent aussi, via un document public, de porter à la connaissance des requérants et des promoteurs à quelles conditions un projet pourra être réalisé. Elles permettent aussi de fixer un accord et de planifier. Les communes peuvent ainsi entrer en négociation.

Le DT explique que la dérogation requiert deux conditions. La première vise les circonstances qui le justifient et la deuxième impose que cette mesure

soit compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Ces conditions sont cumulatives, ce qui signifie que si l'une fait défaut, cela conduit à un refus d'octroyer la dérogation. C'est un raisonnement en deux temps et sur plusieurs échelles. La condition des circonstances est examinée par l'autorité de décision et est une condition abstraite qui est fondée en opportunité. Dans un deuxième temps, il y a un examen plus concret sur un projet dans un périmètre donné. L'échelle du quartier et celle de la commune sont examinées.

Le nombre de requêtes instruites, donc déposées, dans les cas d'application de l'article 59 alinéa 4 LCI a augmenté de 30% entre 2014 et 2018. Dans ces requêtes, on compte environ 3930 logements au total. Le nombre de logements a été multiplié par 3 en l'espace de 5 ans. Par requête, le nombre de logements passe en moyenne de 3,7 à 8,36. Par année, environ 120 dossiers sont autorisés.

Concernant les typologies, il y a une augmentation importante de l'habitat groupé, des « petits immeubles » qui restent dans les gabarits admis par les normes de construction de la zone 5. Au niveau de la répartition territoriale, plus de 50% de ces logements sont sur les communes de Vandœuvre, Collonge-Bellerive, Chêne-Bougeries, Troinex, Thônex et Veyrier, soit des communes avec une importante zone 5 sur leur territoire. Plus une zone est urbaine ou agricole, moins elle est concernée.

En ce qui concerne le processus de décision, l'OAC recueille des préavis normalement fondés sur les outils évoqués.

La condition de l'esthétisme, qui peut être revue par les tribunaux, laisse un large pouvoir d'appréciation à l'administration, car c'est une notion indéterminée. Il n'y a néanmoins pas d'arbitraire, cela ne se limite pas à du « j'aime / je n'aime pas ». Si tous les préavis sont favorables et qu'ils veulent refuser un projet, il leur faut des motifs d'intérêt public et il est rare qu'avec uniquement des avis favorables ils puissent trouver des motifs d'intérêt public. En revanche, s'il y a des avis défavorables et d'autres favorables, ils vont faire une pesée d'intérêts, visant toujours l'intérêt public. Ils doivent déterminer si une politique publique l'emporte sur l'autre et pourquoi. Il n'y a jamais eu une autorisation de construire annulée pour le motif de l'octroi d'une dérogation.

Au sujet des préavis communaux : on compte 58%, toutes requêtes confondues, de préavis favorables des communes, mais 20% deviennent favorables au « 2<sup>e</sup> tour », après amélioration du projet. Il y a donc 78% de préavis favorables des communes à la fin du processus, ce qui laisse 22% de préavis défavorables (chiffres 2014-2019).



Quand il y a un préavis défavorable face à des préavis favorables, il faut que le préavis défavorable soit motivé pour l'emporter. Or, cette motivation fait souvent défaut dans les préavis communaux, car il manque aux communes des stratégies communales comme outils sur lesquels s'appuyer. Ainsi, ce genre de préavis ne peut pas être retenu par le département.

Le deuxième « préavis » est la commission d'architecture. Elle est indépendante de l'administration, comme l'a voulu le législateur, afin d'apporter de l'objectivité. Elle donne 47% de préavis favorables dès le 1<sup>er</sup> tour. Si l'on considérait seulement la période 2018-2019, ce taux de 47% serait plus faible, car les chiffres pour les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> tours commencent à s'agrandir ; il y a beaucoup de demandes d'amélioration des projets.

La commission d'architecture donne seulement 0,2% de préavis défavorables.

M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, a relevé que comme c'est en zone ordinaire, il n'y a pas de taxe d'équipements : il y a donc, de son point de vue, une inégalité de traitement, car ces propriétaires se voient offrir les équipements nécessaires mais ne contribuent pas. Au niveau des aspects qualitatifs, il y a une forte imperméabilisation du sol, une disparition des trames paysagères et des couloirs de biodiversité.

Il y a aussi des enjeux fonciers : cette zone n'est pas appelée à se développer dans le PDCn 2030 ; or, avec ces densifications importantes pour la zone 5, mais qui restent de la sous-densification par rapport à la zone 3, cela crée de la dureté foncière.

Pour le DT, ces projets de loi amènent des préoccupations justes, mais la réponse qu'ils proposent n'est pas entièrement satisfaisante. Le département a donc décidé de ne plus octroyer de dérogation, au sens de l'article 59 alinéa 4 LCI, le temps que les conditions soient réunies pour pouvoir appliquer clairement cette disposition légale lorsque les circonstances le justifient. Cette décision s'applique sur tout le territoire.

## **9. Présentation d'un amendement général au PL 12566 par le premier signataire**

Lors de la séance du mois de mars 2020, un amendement général est remis aux commissaires ; il est joint en annexe pour plus de clarté.

Le premier signataire a ensuite expliqué que le contexte a changé depuis le dépôt du projet de loi : il y a eu le moratoire de M. Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat, sur la zone villas. L'objectif est désormais de trouver une solution pouvant rallier le plus grand nombre et mettre une fin politique à ce

moratoire de l'application de l'article 59 alinéa 4 LCI, permettant une densification accrue de la zone villas.

L'idée de l'amendement général est la suivante : la commune décide de la densification accrue de la zone villas, non plus au niveau des autorisations de construire mais au niveau de la planification. L'instrument de planification de la commune est le plan directeur communal et c'est donc dans ce cadre que les communes doivent définir les périmètres permettant une densité accrue en zone villas.

Concernant la mise en œuvre, il faut un certain temps aux communes pour inscrire dans leur plan directeur communal les lignes directrices qu'elles souhaitent pour la zone villas. Aussi, il est prévu qu'elles aient jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour faire les adaptations nécessaires. Avant ce délai, les communes décident souverainement si les dérogations sont octroyées ou non. Après l'échéance du délai, les communes qui n'auraient pas rempli leurs obligations en adaptant leur plan directeur communal perdraient la possibilité de décider de l'octroi d'une dérogation et le canton déciderait seul.

Dans un souci d'une équité territoriale l'amendement propose qu'au moins de 40% de la surface de la zone villas, puissent faire l'objet d'une densification accrue en application de l'article 59 alinéa 4 LCI.

Dans les périmètres de densité accrue que les communes déterminent, la densité accrue est la règle si elle est demandée par le requérant. Dans les autres périmètres, elle n'est plus possible. Cela a un avantage mais aussi un inconvénient : cela est rigide.

Les densités telles que prévues par l'actuel article 59 alinéa 4 LCI demeureraient matériellement inchangées.

## **10. Amendement général présenté par le département du territoire**

En marge du travail de la commission d'aménagement du canton, le département du territoire a entrepris différentes négociations avec différents acteurs de la zone villas. Les discussions ont d'abord eu lieu avec l'ACG et la FAI, puis avec différents commissaires.

Le travail s'est en grande partie appuyé sur le travail effectué par la commission d'aménagement du canton et en particulier sur l'amendement général rédigé par le premier signataire du projet de loi.

Cet amendement général a été remis aux commissaires ; il figure dans le tableau récapitulatif des amendements joint au présent rapport.

Il a servi à la discussion finale des commissaires à l'aménagement.

## **11. Audition du département du territoire sur son amendement général**

Le DT propose de passer en revue les différents amendements proposés par le département.

### **Art. 59 al. 1**

Le DT explique qu'il y a des constructions anciennes pour lesquelles on ne peut pas appliquer les normes d'énergie les plus hautes. Le taux de base de 25% leur paraît toujours pertinent et il leur semble qu'il faut le maintenir. Il est aussi proposé de maintenir l'ajout de l'agrandissement des constructions concernées. Les exigences énergétiques dans le cas d'agrandissements ne s'appliquent qu'aux agrandissements eux-mêmes. Il n'y a pas de changement de pratique de ce point de vue là.

### **Art. 59 al. 4**

Le DT explique qu'il s'agit là d'un changement fondamental : chaque commune identifie les périmètres sur son territoire qui pourraient faire l'objet de dérogations selon cet alinéa et donc accueillir plus de constructions. L'amendement du département vise à conserver le potestatif de la formulation initiale (« peut autoriser » plutôt que « autorise »), afin de garder une marge de manœuvre à partir du préavis de la commune, qui demeure très important.

### **Art. 59 al. 4bis**

Le DT indique que le département maintient la proposition du premier signataire du projet de loi pour l'alinéa 4bis, qui prévoit une forme de disposition transitoire pour laisser le temps aux communes pour procéder à l'établissement des périmètres de densification, mais avec un ultimatum au 1<sup>er</sup> juillet 2022. Passée cette date, le département pourrait autoriser des constructions dans les cas où les communes n'auraient pas défini ces périmètres ou qu'il y aurait un désaccord. Si les communes refusent ou que le département n'est pas d'accord avec la manière dont les choses ont été faites, le département peut émettre une réserve à l'approbation du PDCOM et donnerait par la suite des autorisations en fonction des critères sur lesquels ils travaillent actuellement pour améliorer la qualité des projets.

### **Art. 59 al. 5**

Le DT relève qu'il y a là aussi un changement significatif : il s'agit d'introduire une taxe d'équipement dans le cas de densifications accrues, c'est-à-dire de demander une contribution au propriétaire pour équiper de manière précise les voies de communication qui permettent d'accéder aux quartiers des nouvelles constructions. Il y a un besoin général de pouvoir prévoir ces équipements de manière qualitative. Cela reprend les articles 3A

et 3B de la LGZD. La suite de l'alinéa est une reformulation du contenu de l'alinéa 5 de la loi actuelle, à savoir que l'application de l'alinéa 4 peut également être subordonnée à des conditions analogues à celles prescrites par l'article 5 de la LGZD et peut ainsi tenir compte des besoins prépondérants d'intérêt général liés à la construction de logements. C'est une sorte de garde-fou quant à d'éventuelles idées qu'un propriétaire pourrait avoir de construire un énorme appartement plutôt que plusieurs logements.

#### **Art. 156 al. 4 LCI**

Le DT explique qu'il propose que les nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur de la loi. Il y aurait ainsi une succession immédiate de l'application des nouvelles dispositions sans délai.

#### **Art. 10 al. 3 LaLAT, art. 2 al. 1 lettre b LGZD et art. 12 al. 8 LGZD**

Le DT explique que ce sont des reprises dans d'autres lois de ce qui a été prévu ci-dessus. Il indique que toutes ces propositions sont importantes pour redonner un cadre à la problématique de la zone villas. C'est un premier volet de ce travail sur la zone villas ; le second volet est constitué du travail qu'il fait actuellement avec les associations, comme la FAI et Pic-Vert, de manière à améliorer leurs outils d'analyse des projets. Le guide sur la densification de la zone villas existante n'a produit que des effets partiels. Ils travaillent sur une approche renouvelée pour être plus pertinents dans les autorisations qui concerneront les futurs projets. Le département souhaite pouvoir lever le moratoire d'ici à la fin de l'année. Ces propositions ont été partagées avec l'ACG.

## **12. Deuxième audition de l'Association des communes genevoises**

L'ACG rappelle l'historique du projet de loi et l'évolution de son positionnement.

En substance, l'ACG était opposée à la loi 10891.

En revanche, elle était très favorable au PL 12566, tout en étant peu enthousiaste sur l'amendement général proposé par le premier signataire du projet de loi.

Fort surprise du moratoire pris par le DT, elle a ensuite été heureuse d'être associée à l'élaboration de l'amendement général déposé par le DT.

Par le truchement de l'ACG, les communes se déclarent favorables à ce dernier.

### 13. Discussions et votes

#### 1<sup>er</sup> débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12566 :

Oui :	14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	1 (1 EAG)

**L'entrée en matière est acceptée.**

#### 2<sup>e</sup> débat

M. le député Cyril Aellen, premier signataire, retire son amendement à l'article 59 alinéa 1 LCI au profit de la proposition du département.

Le président met aux voix l'amendement du département à **l'article 59 al. 1** :

**<sup>1</sup> La surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> 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 ou agrandies qui respectent l'un de ces standards.**

Oui :	14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	1 (1 EAG)

**L'amendement est accepté.**

Le président, M. le député David Martin, propose d'ajouter un alinéa 3<sup>bis</sup> à l'article 59 LCI dont la teneur serait la suivante : « *Une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, correspondant au minimum à 40% de la surface de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire*

*doit en principe être préservée* ». Il précise qu'il est ouvert à une discussion sur le pourcentage.

M. le député Cyril Aellen indique qu'il est, sur le principe, opposé à avoir la notion de pleine terre à cet endroit-là. Cela ne correspond pas à la systématique de la loi. La question ne se pose pas que dans les périmètres de densité accrue de la zone villas. Cela dit, pour rallier la commission et pour que tout le monde se sente à l'aise avec un compromis, il propose cette formulation : *« Une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol de la surface de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée »*.

Après discussions, le président met aux voix le sous-amendement de M. Cyril Aellen à l'**article 59 alinéa 3<sup>bis</sup>** :

**3<sup>bis</sup> Une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.**

Oui :	13 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)
Non :	1 (1 EAG)
Abstentions :	—

**L'amendement est accepté.**

M. le député Cyril Aellen, premier signataire, retire son amendement à l'article 59 alinéa 4 au profit de la proposition du département.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**article 59 alinéa 4** :

**<sup>4</sup> Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :**

**a) peut autoriser, après la 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 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la**

- construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), 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 m<sup>2</sup>, 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 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)  
Non : –  
Abstentions : 1 (1 EAG)

### **L'amendement est accepté.**

M. le député Cyril Aellen, premier signataire, sous-amende l'alinéa 4<sup>bis</sup> pour répondre à la demande de l'ACG en remplaçant « 1<sup>er</sup> juillet 2022 » par « 1<sup>er</sup> janvier 2023 ».

Le président met aux voix l'amendement de M. le député Cyril Aellen à l'article 59 alinéa 4<sup>bis</sup> :

<sup>4bis</sup> Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le *1<sup>er</sup> janvier 2023* un préavis communal favorable est nécessaire.

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)  
Non : –  
Abstentions : 1 (1 EAG)

### **L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix **l'article 59 alinéa 4<sup>bis</sup>** tel qu'amendé :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)  
Non : —  
Abstentions : 1 (1 EAG)

**L'article 59 alinéa 4<sup>bis</sup>, tel qu'amendé, est accepté.**

Le président met aux voix **l'art. 59, al. 4<sup>ter</sup>** qui est en réalité l'ancien **article 59 alinéa 4<sup>bis</sup>** :

**4<sup>ter</sup> 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.**

Oui : 12 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG)  
Non : —  
Abstentions : —

**L'article 59 alinéa 4<sup>ter</sup> est accepté.**

Le président passe à l'amendement du département à **l'article 59 alinéa 5** :

**5 L'application de l'alinéa 4 est subordonnée aux mêmes conditions que celles prescrites ou découlant des articles 3A à 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, applicables par analogie. Elle peut également être subordonnée à des conditions analogues à celles prescrites par l'article 5 de cette dernière loi.**

M. le député Cyril Aellen rappelle que le premier amendement du département sollicitait les articles 3A et 3B et renvoyait à la possibilité d'avoir une taxe d'équipements pour la zone villas avec densité accrue. Ce nouvel amendement étend cela à l'article 3C et modifie la formulation en ajoutant « ou découlant ». Il estime que cette nouvelle version proposée par le DT paraît aller dans le sens souhaité par l'amendement initial et il invite la commission à se rallier à cette proposition. Il y a un troisième point, qui



existe dans la loi actuelle, qui renvoie au contrôle analogique à la zone de développement pour la zone villas. Cette disposition n'a jamais été utilisée par le département. Il admet qu'il n'est pas simple pour le PLR d'imaginer une extension de la taxe, mais il s'agit d'une taxe qui fait sens par rapport à la nécessité, pour certaines communes, de pouvoir bénéficier du fonds d'équipements en vue d'aménager ces zones de densité accrue dans l'intérêt de tous. Cependant, imaginer que cela s'additionne au contrôle qui n'a jamais été utilisé ne paraît pas opportun pour le PLR. Ce qu'il propose à titre de compromis, pour montrer la volonté de trouver une solution où tous pourraient se retrouver, serait de faire preuve d'ambition plutôt que de précaution en remplaçant cela par la taxe d'équipements. Il propose un sous-amendement qui supprime la dernière phrase : *« L'application de l'alinéa 4 est subordonnée aux mêmes conditions que celles prescrites ou découlant des articles 3A à 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, applicables par analogie. »*

Le président met aux voix l'amendement de M. le député Cyril Aellen à **l'article 59 alinéa 5** :

**<sup>5</sup> L'application de l'alinéa 4 est subordonnée aux mêmes conditions que celles prescrites ou découlant des articles 3A à 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, applicables par analogie.**

Oui :	10 (1 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	5 (1 EAG, 2 S, 2 Ve)

**L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix **l'article 59 alinéa 5** tel qu'amendé :

Oui :	10 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)
Non :	1 (1 UDC)
Abstentions :	4 (1 EAG, 1 S, 2 Ve)

**L'article 59 alinéa 5, tel qu'amendé, est accepté.**

Le président met aux voix l'amendement du département à l'article 156 alinéa 4 :

**<sup>4</sup> L'article 59 alinéas 4 et 5 dans leur teneur du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.**

Oui : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)  
Non : 1 (1 UDC)  
Abstentions : –

**L'amendement est accepté.**

Le président passe aux modifications des autres lois (Art. 2) et en particulier à l'amendement du département sur l'article 10 alinéa 3 LaLAT :

**<sup>3</sup> Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal, lequel détermine notamment les périmètres de 5<sup>e</sup> zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.**

Le président relève que le département a fait un sous-amendement :

**<sup>3</sup> Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal, lequel détermine notamment les périmètres de 5<sup>e</sup> zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue, ainsi que leurs voies d'accès, projetées ou existantes à modifier, au sens de l'article 19 alinéa 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.**

Le DT explique que c'est un sous-amendement technique qui renvoie à l'introduction de la taxe d'équipements. Si l'on introduit d'un côté une taxe

d'équipements, il leur semble logique d'avoir de l'autre côté ce à quoi la taxe d'équipements est destinée, à savoir que les communes désignent aussi le programme d'équipements qui doit être prévu. Cela permet aux communes d'anticiper et stabilise le système sur la taxe et ce pour quoi elle est faite. Ils renvoient à l'article 19 de la LAT qui désigne précisément ce qu'est un équipement. Il leur paraissait utile de faire ce complément pour que les choses soient explicites jusqu'au bout.

M. le député Cyril Aellen estime que ce n'est pas seulement un amendement technique, car c'est une obligation supplémentaire donnée aux communes. C'est également un nouveau droit qu'elles peuvent exercer. Il estime que c'est une bonne chose, cohérente avec le projet, et s'y rallie. Il suggère au département de retirer son amendement initial au profit du nouveau pour simplifier le vote.

Il revient sur son propre amendement général : il avait suggéré qu'il y ait un minimum de 40% de zone de densité accrue. Ce 40%, quand il a discuté avec différentes personnes pour trouver un compromis, a été considéré comme trop haut, trop bas ou convenable de façon quasiment égale. Il avait choisi de laisser ce pourcentage, car cela n'avait, selon lui, plus de sens si l'on descendait en dessous de 20 ou si l'on montait au-dessus de 70. Il retire son amendement, car il fait le pari d'une bonne collaboration entre les communes et le département, qui doivent trouver de bons consensus et découpages. Il faut que les communes proposent des périmètres de densification accrue et que le département les accepte. De même qu'il faut un bon équilibre pour permettre à la fois des zones villas dans leur vocation historique et des zones avec une plus grande densité.

Le DT précise qu'il ne s'agit pas de la densité sur la parcelle, mais de la taille du périmètre dévolu à la densification accrue au sein de la commune. La proposition initiale de M. le député Cyril Aellen était de fixer un pourcentage, mais un tel pourcentage est souvent compliqué dans la pratique. Par conséquent, il faudra une bonne collaboration entre le département et les communes pour dimensionner ces périmètres de manière juste et exploitant au mieux le potentiel de densification de la zone villas. Le département va s'inscrire dans cet esprit pour travailler avec les communes sur les meilleurs projets possibles et les réserves sur les plans directeurs communaux resteront exceptionnelles. Le DT retire donc l'amendement initial au profit du sous-amendement.

Le président met aux voix le sous-amendement du département à l'article 10 alinéa 3 :

<sup>3</sup> Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal, lequel détermine notamment les périmètres de 5<sup>e</sup> zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue, ainsi que leurs voies d'accès, projetées ou existantes à modifier, au sens de l'article 19 alinéa 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.

Oui :	14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)
Non :	–
Abstentions :	1 (1 UDC)

**L'amendement (tel que sous-amendé) est accepté.**

Le président met aux voix l'amendement du département sur l'article 2 alinéa 1 lettre b LGZD :

**b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux articles 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5<sup>e</sup> zone résidentielle. L'article 59 alinéas 4 et 5 de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 est toutefois réservé.**

Oui :	14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)
Non :	1 (1 UDC)
Abstentions :	–

**L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix l'amendement du département à l'article 12 alinéa 8 LGZD :

**<sup>8</sup> L'article 2, alinéa 1, lettre b dans sa teneur du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.**

Oui : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)  
 Non : –  
 Abstentions : 1 (1 UDC)

**L'amendement est accepté.**

### 3<sup>e</sup> débat

M. le député Cyril Aellen indique que l'article 3<sup>bis</sup> a été oublié à l'article 156. Il propose un amendement à l'alinéa 4 : « L'article 59, alinéas 3<sup>bis</sup>, 4 et 5 dans leur teneur du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur ».

Le président met aux voix l'amendement de M. le député Cyril Aellen à l'article 156 alinéa 5 LCI :

**<sup>5</sup> L'article 59 alinéas 3<sup>bis</sup>, 4 et 5 dans leur teneur du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.**

Oui : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)  
 Non : 1 (1 UDC)  
 Abstentions : –

**L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12566, tel qu'amendé :

Oui : 13 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)  
 Non : 2 (1 EAG, 1 UDC)  
 Abstentions : –

**Le PL 12566, tel qu'amendé, est adopté.**

Dans le cadre de ces votes, la commission a malheureusement omis de se prononcer sur la modification à une autre loi (Art. 2), à savoir la loi sur l'administration des communes (B 6 05) du 13 avril 1984, telle que souhaitée par les auteurs du projet de loi 12566.

Cette modification et l'autre loi visaient l'article **30 alinéa 1 lettre s (nouvelle teneur)**.

Cette disposition n'ayant pas été votée par la commission, elle ne peut donc figurer dans la loi adoptée en troisième débat.

Cette omission est toutefois sans conséquence puisque la cohérence du présent projet de loi amendé et voté en troisième débat n'impose plus de modifications à l'article 30 alinéa 1 lettre s de la loi sur l'administration des communes.

Toutefois, cet élément devait être mentionné dans un souci de clarté.

De même, selon l'usage, l'article 3 concernant l'entrée en vigueur doit être prévue dans sa version usuelle, soit que la présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication dans la Feuille d'avis officielle.

## **Projet de loi (12566-A)**

**modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)  
(L 5 05)** (*Genève doit se développer dans le respect de son environnement et en bonne collaboration avec les communes*)

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 (LCI) (L 5 05) du  
14 avril 1988 est modifiée comme suit :

**Art. 59, al. 1 (nouvelle teneur), al. 3bis (nouveau), al. 4 (nouvelle teneur),  
al. 4bis (nouveau, l'al. 4bis ancien devenant l'al. 4ter) et al. 5  
(nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> 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 ou agrandies qui respectent l'un de ces standards.

<sup>3bis</sup> Une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.

<sup>4</sup> Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

- a) peut autoriser, après la 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 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), 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

5 000 m<sup>2</sup>, 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 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

<sup>4bis</sup> Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire.

<sup>5</sup> L'application de l'alinéa 4 est subordonnée aux mêmes conditions que celles prescrites ou découlant des articles 3A à 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, applicables par analogie.

#### **Art. 156, al. 5 (nouveau)**

##### ***Modification du ... (à compléter)***

<sup>5</sup> L'article 59, alinéas 3bis, 4 et 5 dans leur teneur du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

#### **Art. 2 Modifications à d'autres lois**

<sup>1</sup> La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30), du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

#### **Art. 10, al. 3, (nouvelle teneur)**

##### ***Elaboration du projet de plan directeur communal***

<sup>3</sup> Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal, lequel détermine notamment les périmètres de 5<sup>e</sup> zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue, ainsi que leurs voies d'accès, projetées ou existantes à modifier, au sens de l'article 19, alinéa 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois



renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.

\* \* \* \*

<sup>2</sup> La loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35), du 29 juin 1957, est modifiée comme suit :

**Art. 2, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)**

- b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux articles 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5<sup>e</sup> zone résidentielle. L'article 59 alinéas 4 et 5 de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 est toutefois réservé.

**Art. 12, al. 8 (nouveau)**

*Modification du ... (à compléter)*

<sup>8</sup> L'article 2, alinéa 1, lettre b dans sa teneur du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.

**Art. 3      Entrée en vigueur**

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



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
**GRAND CONSEIL**

Session du 11 mars 2020

## **DEMANDE D'AMENDEMENT GENERAL**

### **Commission de l'aménagement**

Présentée par M. Cyril Aellen

Concerne: PL 12566

### **TEXTE**

#### **Art. 59, al. 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup>La surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder 27,5% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent. Le pourcentage de 30% est également applicable en cas d'agrandissement ou de rénovation qui respecte le standard de haute performance énergétique (HPE).

#### **Art. 59, al. 4 (nouvelle teneur)**

<sup>4</sup>Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal, approuvé par le Conseil d'Etat, le département :

a) autorise, 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 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent ;

b) peut autoriser exceptionnellement, si cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 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 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

**Art. 59, al. 4<sup>bis</sup> (nouveau), l'actuel art. 59, al. 4<sup>bis</sup> devenant l'art. 59, al. 4<sup>er</sup>**

<sup>4bis</sup> Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le Département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022 un préavis communal favorable est nécessaire.

**Art. 2 Modification à une autre loi**

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

**Art. 30, al. 1, lettre s (nouvelle teneur)**

*Annulée*

**Art. 3 Modification à une autre loi**

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) du 4 juin 1987 est modifiée comme suit :

**Art. 10 alinéa 3 (nouvelle teneur)*****Elaboration du projet de plan directeur communal***

<sup>3</sup> Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. **Les communes déterminent dans le plan directeur communal les périmètres de 5<sup>e</sup> zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue. En principe, les périmètres de densification accrue correspondent au minimum à 40% de la surface totale de la 5<sup>e</sup> zone de la commune, après déduction des zones protégées au sens de l'article 29 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et des périmètres visés par un plan de site au sens des articles 38 et suivants de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS).** Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.

**Art. 4 Entrée en vigueur**

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

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) L. 5 05</p> <p><b>Art. 59</b> Rapport des surfaces</p> <p>1 La surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 59 al. 1 et al. 4 (nouveau teneur), al. 4<sup>bis</sup> (nouveau), l'actuel art. 59, al. 4<sup>bis</sup> devenant l'art. 59, al. 4<sup>er</sup></b></p> <p>1 La surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder <b>27,5%</b> de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent. <b>Le pourcentage de 30% est également applicable en cas d'agrandissement ou de rénovation qui respecte le standard de haute performance énergétique (HPE).</b></p>	<p><b>Art. 59 al. 4 et 5 (nouveau teneur), al. 4<sup>bis</sup> (nouveau), l'actuel art. 59, al. 4<sup>bis</sup> devenant l'art. 59, al. 4<sup>er</sup></b></p> <p>1 La surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> 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 <b>ou agrandies</b> qui respectent l'un de ces standards</p>	<p><i>La loi sur l'énergie oblige toute nouvelle construction à respecter au moins le standard de haute performance énergétique, si bien que le pourcentage de 27,5% sera le plus souvent applicable. Néanmoins, de nombreuses constructions existantes n'ont pas été construites selon ce standard et leur mise aux normes à l'occasion de travaux de rénovation n'est pas toujours possible, si bien que le pourcentage de 25% fait toujours sens. Ces considérations avaient déjà amené le Grand Conseil à le laisser subsister en 2012.</i></p>
<p>2 Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol</p>			
<p>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 :</p> <p>a) des combles dont la hauteur est inférieure à 1,8 m;</p> <p>b) des combles de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages;</p> <p>c) des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal;</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>d) des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes.</p>	<p>4) Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal, approuvé par le Conseil d'Etat, le département :</p> <p>a) autorise, 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'exède 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 ;</p> <p>b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après 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'exède 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.</p>	<p>4) Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :</p> <p>a) peut autoriser, 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'exède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent ;</p> <p>b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 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'exède pas 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.</p>	<p>« Lorsque les circonstances le justifient » est remplacé par « dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur approuvé par le Conseil d'Etat ». Pour autant, ce n'est pas parce que la ou les parcelles considérées se trouvent dans un périmètre apte à une densification accrue défini par le PDCoM que le projet en cause devrait être exonéré de l'obligation d'être compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Ceci pour la densification selon tant la lettre a que selon la lettre b.</p> <p>Toujours pour la lettre a, il apparaît important de garder la consultation de la commune en sus de celle de la commission d'architecture, afin que la commune puisse tout de même donner son avis sur chaque autorisation de construire délivrée sur son territoire. On ne voit pas pourquoi, alors que toutes les demandes d'autorisations de construire seraient soumises au préalable des communes (cf. art. 3 al. 3 LCI), sauf pour les communes visées à l'art. 39 al. 4 let. a LCI. La forme potestative doit également être utilisée, car d'autres éléments à prendre en compte pourraient aboutir à un éventuel refus (distances aux limites etc.)</p> <p>Enfin, la condition proposée par le PL est une notion trop indéterminée pour pouvoir être retenue.</p>

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p><sup>4bis</sup> 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.</p>	<p><sup>4bis</sup> Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le Département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022 un préavis communal favorable est nécessaire.</p> <p><sup>4ter</sup> Les pourcentages visés à l'alinéa 4 sont également applicables aux constructions 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.</p>	<p><sup>4bis</sup> Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le Département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022 un préavis communal favorable est nécessaire.</p> <p><sup>4ter</sup> 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.</p>	
<p><sup>5</sup> L'application de l'alinéa 4 peut être subordonnée à des conditions analogues à celles prescrites par l'article 5 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.</p>		<p><sup>5</sup> L'application de l'alinéa 4 est subordonnée aux mêmes conditions que celles prescrites par les articles 3A et 3B de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Elle peut également être subordonnée à des conditions analogues à celles prescrites par l'article 5 de cette dernière loi.</p>	<p>Les autorisations de construire délivrées selon l'art. 59 al. 4 LCI sont soumises aux mêmes conditions que celles des articles 3A et 3B LGZD (taxe d'équipement).</p> <p>L'application des conditions analogues à celles prescrites par l'art. 5 LGZD, qui concerne les logements d'utilité publique, demeure facultative, comme c'est le cas actuellement.</p>
<p><sup>6</sup> Lorsque plusieurs constructions sont érigées sur la même parcelle ou lorsqu'une construction comprend plusieurs corps de bâtiments de gabarits différents, la surface de</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>la parcelle doit être au moins égale à la somme des surfaces exigibles pour chacune de ces constructions ou pour chacun de ces corps de bâtiments.</p> <p><sup>7</sup> Les constructions de peu d'importance ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces.</p> <p><sup>8</sup> La surface des constructions en sous-sol, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol qui peut être autorisée en application de l'alinéa I.</p> <p><sup>9</sup> 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.</p> <p><sup>10</sup> Le département peut, toutefois, admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, tel que défini aux alinéas 8 et 9 du présent article, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface.</p>			
<p><sup>11</sup> Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions agricoles, ainsi qu'aux bâtiments ou installations</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>d'intérêt général dont l'emplacement est imposé par leur destination.</p>			
<p><b>Art. 156</b> Dispositions transitoires</p>		<p>Art. 156, al. 4 (nouveau) Dispositions transitoires</p>	
<p><b>Modification du 28 janvier 2011</b>  <sup>1</sup> Les articles 109 et 145 dans leur teneur du 28 janvier 2011 s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.</p>			
<p><b>Modifications du 24 janvier 2014</b>  <sup>2</sup> Les modifications apportées par la loi n° 11283 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses, du 24 janvier 2014, s'appliquent à toutes les demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.</p>			
<p><b>Modification du 1er novembre 2018</b>  <sup>3</sup> L'article 109 dans sa teneur du 1er novembre 2018 s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.</p>			
		<p><b>Modification du &lt;date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement&gt;</b>  <sup>4</sup> L'article 59, alinéas 4 et 5 dans leur teneur du &lt;date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement&gt; s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.</p>	<p>Les modifications apportées s'appliqueront aux demandes d'autorisation de construire déposées après l'entrée en vigueur de la loi.</p>
<p><b>Loi sur l'administration des communes (L.A.C) B 6 05</b></p>			



Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p><b>Art. 30 Fonctions délibératives</b></p> <p>Le conseil municipal délibère sur les objets suivants :</p> <p>a) le budget de fonctionnement annuel de la commune;</p> <p>b) le nombre des centimes additionnels communaux à percevoir;</p> <p>c) la taxe professionnelle communale;</p> <p>d) les crédits budgétaires supplémentaires et les moyens de les couvrir;</p> <p>e) les crédits d'engagement et complémentaires relatifs aux dépenses d'investissement du patrimoine administratif et les moyens de les couvrir, ainsi que les crédits relatifs aux placements du patrimoine financier sous réserve de l'article 48, lettre j;</p> <p>f) les comptes annuels de la commune dans leur intégralité;</p> <p>g) les emprunts et les cautionnements communaux, les mises en gage de biens communaux ainsi que les prêts en espèces qui n'ont pas un but social sous réserve de l'article 48, lettre j;</p> <p>h) la garantie financière accordée à des entreprises privées ou à des personnes morales de droit public;</p> <p>i) les comptes annuels des institutions dont l'administration ou la surveillance incombe à la commune;</p> <p>j) l'acceptation des donations et les legs à la commune avec ou sans destination mais avec charges et conditions sous réserve de l'article 48, lettre i;</p> <p>k) les achats ou ventes d'immeubles, les échanges ou partages de biens communaux,</p>	<p><b>Art. 30 al. 1, lettre s (nouvelle teneur)</b></p>		<p><i>Sans changement</i></p>

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>L'exercice d'un droit de préemption, la constitution de servitudes ou d'autres droits réels; toutefois, le conseil municipal peut, par délégation révocable en tout temps, charger le conseil administratif ou le maire de passer tous les actes authentiques concernant :</p> <p>1° les cessions au domaine public des terrains et hors-ligne provenant des propriétés voisines,</p> <p>2° les échanges et aliénations de parcelles nécessités par des corrections d'alignement,</p> <p>3° les constitutions de servitudes et autres droits réels au profit de la commune ainsi que les radiations de charges grevant les immeubles de celle-ci,</p> <p>4° les constitutions de servitudes et autres droits réels à la charge de la commune et au profit de l'Etat de Genève, d'une autre commune et des régions publiques cantonales.</p> <p><sup>50</sup> les changements d'assiettes de voies publiques communales, à condition que les opérations visées sous chiffres 1, 2, 3, 4 et 5 résultent de plans adoptés par les autorités compétentes et n'impliquent comme prestations, à la charge de la commune, que des dépenses prélevées sur les crédits budgétaires ou d'engagement;</p> <p>l) les baux relatifs aux biens communaux, sous réserve de l'article 48, lettre l;</p> <p>m) les projets de construction, de transformation ou de démolition d'immeubles communaux, d'ouverture ou de suppression de voies publiques communales, de travaux publics, à l'exception des</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>changements d'assiettes visés à la lettre k, chiffre 4, ci-dessus;</p> <p>n) l'expropriation pour cause d'utilité publique communale;</p> <p>o) la modification des limites du territoire de la commune;</p> <p>p) les plans d'utilisation du sol et leurs règlements d'application;</p> <p>q) le préavis à donner sur la modification des limites de zones de constructions de la commune;</p> <p>r) le préavis à donner sur des projets de plans localisés de quartier, de plans de sites et leurs règlements, ainsi que sur les projets de plans d'extraction;</p> <p>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 les installations diverses, du 14 avril 1988;</p> <p>t) la création de fondations d'intérêt public communal, de fondations de droit privé ou de sociétés au capital desquelles la commune veut participer;</p> <p>u) la création et la dissolution de groupements intercommunaux, l'adhésion de la commune et son retrait, ainsi que ses statuts et leur modification;</p> <p>v) les traitements, les indemnités allouées aux conseillers administratifs, maires et adjoints, dans le respect des dispositions adoptées par le Conseil d'Etat, ainsi que les jetons de</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>présence et indemnités alloués aux conseillers municipaux;</p> <p>w) le statut du personnel communal et l'échelle des traitements et des salaires;</p> <p>x) les demandes de naturalisation d'étrangers âgés de plus de 25 ans; toutefois le conseil municipal peut, par délégation révocable en tout temps, charger le conseil administratif ou le maire de préavis sur ces demandes;</p> <p>y) le préavis à donner sur les plans localisés de chemin pédestre;</p> <p>z) la création et la dissolution d'une communauté de communes, l'adhésion de la commune et son retrait, ainsi que ses statuts et leur modification;</p> <p>aa) l'approbation du principe de fusion et de la convention de fusion.</p>			
<p><b>Loi d'application sur la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) L 1 30</b></p> <p><b>Art. 10</b> Plan directeur localisé</p>	<p><b>Art. 10 al. 3 (nouvelle teneur)</b></p>	<p><b>Art. 10 al. 3 (nouvelle teneur)</b></p>	

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p><i>Elaboration du projet de plan directeur communal</i></p> <p>3 Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.</p>	<p>3 Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Les communes déterminent dans le plan directeur communal les périmètres de 5e zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue. En principe, les périmètres de densification accrue correspondent au minimum à 40% de la surface totale de la 5e zone de la commune, après déduction des zones protégées au sens de l'article 29 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et des périmètres visés par un plan de site au sens des articles 38 et suivants de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMS). Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.</p>	<p>3 Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal, lequel détermine notamment les périmètres de 5e zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1'000 habitants qui en font la demande en la motivant.</p>	<p><i>La notion de « périmètre de 5<sup>e</sup> zone qui peut faire l'objet d'une densification accrue » qui doit être déterminé par le plan directeur communal, doit être reprise dans la LaLAT sous forme de mandat législatif donné à l'instrument du PDCom, en adéquation avec la proposition de modification de l'art. 59 al. 4 LCI.</i></p> <p><i>En revanche, la proposition d'obliger le PDCom à prévoir un taux de 40% minimum de surface dévolue à la densification accrue de la 5<sup>e</sup> zone n'apparaît pas judicieuse. Une telle obligation doit être le fruit d'une pesée de tous les intérêts en présence, effectuée commune par commune, selon une procédure adéquate, ce qui est le cas des PDCom. A noter que les déductions prévues pour déterminer les surfaces concernées par ce chiffre de 40% ne peuvent se limiter aux seuls secteurs dignes d'intérêts qui sont déjà protégés par une zone à protéger ou un plan de site.</i></p>

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p><b>Loi générale sur les zones de développement. (LGZD) L. 1 35</b></p> <p><b>Art. 2. Conditions de l'autorisation</b></p> <p>1 La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat :</p> <p>a) d'un plan localisé de quartier au sens de l'article 3, assorti d'un règlement;</p> <p>b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux articles 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5<sup>e</sup> zone résidentielle.</p>		<p>Art. 2, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)</p> <p>b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux articles 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5e zone résidentielle. L'article 59 alinéas 4 et 5 de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 est toutefois réservé.</p>	<p><i>La version actuelle de l'art. 2 al. 1 let. b LGZD exclut la perception d'une taxe d'équipement aux terrains, relativement rares, situés en zone de développement 5. Ceci, alors qu'une telle taxe devra désormais être perçue pour les terrains sis en 5<sup>ème</sup> zone ordinaire, qui viendraient à être mis au bénéfice d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI.</i></p> <p><i>Afin d'éviter ce paradoxe, il apparaît nécessaire de réserver les cas d'application de l'art. 59 al. 4 LCI en zone de développement 5, de telle sorte que ces terrains soient soumis au même régime.</i></p>
<p><sup>2</sup> En dérogation à l'alinéa 1, lettre a, le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier :</p> <p>a) dans les périmètres de développement de la 5<sup>e</sup> zone résidentielle;</p> <p>b) en zone de développement affectée à de l'équipement public;</p> <p>c) dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés;</p> <p>d) pour des projets de constructions ou installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité;</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>e) pour des projets de constructions ou installations conformes au 1<sup>er</sup> prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département du territoire. (G1-après : département).</p>			
<p><sup>3</sup> Les conditions fixées par les autorisations de construire délivrées en application de l'alinéa précèdent peuvent notamment fixer tout ou partie des éléments visés à l'article 3, alinéas 1 et 3, de la présente loi.</p>			
<p><sup>4</sup> Sont réservées les dispositions de la loi du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets », selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.</p>			
<p><b>Art. 3A Taxe d'équipement</b></p>			
<p><sup>1</sup> La taxe d'équipement constitue une contribution des propriétaires, cas échéant des superficiaires, aux coûts de réalisation, de modification ou d'adaptation des voies de communication publiques, en particulier celles prévues par le programme d'équipement tel que défini à l'article 3, alinéa 3, lettre a, de la présente loi.</p>			
<p><sup>2</sup> La taxe d'équipement est due par le propriétaire ou le superficiaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation définitive de construire. Elle est fonction de l'importance des constructions projetées. Elle n'exécède en</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>aucun cas 2.5% du coût de la construction autorisée.</p> <p><sup>3</sup> La taxe d'équipement consiste en un montant par mètre carré de surface brute de plancher autorisée. Celui-ci est arrêté par le Conseil d'Etat dans le règlement d'application de la présente loi. Il doit équivaloir au 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton. Le Conseil d'Etat revoit au moins tous les 5 ans le montant de la taxe d'équipement en tenant compte des dépenses réelles du Fonds intercommunal d'équipement.</p> <p><sup>4</sup> Lorsque le débiteur est une entité internationale visée par l'article 2, alinéa 1, de la loi fédérale sur les privilèges, les immunités et les facilités, ainsi que sur les aides financières accordés par la Suisse en tant qu'Etat hôte, du 22 juin 2007, la taxe d'équipement est calculée sur la base des frais effectifs d'équipement du périmètre concerné.</p> <p><sup>5</sup> Le canton, les communes, les établissements ou fondations de droit public sont exonérés des taxes d'équipement liées à la réalisation d'équipements publics du patrimoine administratif.</p> <p><sup>6</sup> Sont réservées les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, ainsi que d'éventuelles conventions spécifiques entre le propriétaire ou le superficiaire du terrain et la commune concernée conclues avec l'accord du Fonds intercommunal d'équipement.</p>			



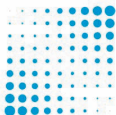
Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p><b>Art. 4 Règlement de quartier</b></p> <p><sup>1</sup> Les plans localisés de quartier sont accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment :</p> <p>a) les modalités selon lesquelles les espaces libres prévus par le plan sont, soit incorporés aux parcelles sur lesquelles les immeubles sont construits, soit cédés gratuitement à la commune si elle en fait la demande;</p> <p>b) les garanties (notamment servitudes, engagements financiers, cessions fiduciaires de droits à bâtir) fixés dans chaque cas particulier pour assurer la réalisation de l'ensemble et, le cas échéant, les remaniements parcellaires nécessaires.</p>			
<p><sup>2</sup> A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.</p>			
<p><sup>3</sup> En exécution de l'alinéa 1, lettre d, et de l'article 3, alinéa 4, lettre b, le Conseil d'Etat peut exiger, soit par règlement de quartier, soit par décision particulière, que soit réalisé un remaniement parcellaire, à l'intérieur de tout ou partie du périmètre du plan pour permettre la réalisation de constructions conformes au plan, dès le stade de la procédure d'autorisation de construire. Le règlement annexé au plan localisé de quartier peut imposer un remaniement parcellaire dans la mesure où les droits à bâtir sont</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>répartis équitablement entre les propriétaires concernés ou sur la base d'un accord conclu entre eux</p> <p><b>Cessions fiduciaires de droits à bâtir</b></p> <p><sup>4</sup> Afin de favoriser la réalisation du plan localisé de quartier, les droits à bâtir ne pouvant s'exercer dans un sous-périmètre peuvent être soumis à l'obligation d'une cession fiduciaire à l'Etat de Genève, à charge pour celui-ci de les rétrocéder aux mêmes conditions au cédant initial si celui-ci, ou son successeur, démontre être en mesure de poursuivre lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers leur réalisation ou, à défaut, de les céder à des tiers au prix maximal admis par l'Etat dans les plans financiers, le prix de vente étant rétrocéde au cédant initial ou à ses successeurs ou à toute autre personne qu'il aurait désigné.</p>			
<p><b>Art. 5 Besoins d'intérêt général</b></p> <p><sup>1</sup> En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :</p> <p><b>Logements destinés à la location</b></p> <p>a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;</p> <p><b>Logements destinés à la vente</b></p> <p>b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général; les</p>			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p>Logements destinés à la vente doivent être occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs :</p> <p>1° des circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition du logement, soit, notamment, le divorce des acquéreurs, le décès, la mutation temporaire dans un autre lieu de travail ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement,</p> <p>2° le fait que le propriétaire du bien-fonds ait reçu le ou les appartements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logements prévus sur son bien-fonds ou une circonstance d'échange analogue,</p> <p>3° une situation sur le marché du logement ne permettant pas de trouver un acquéreur au prix contrôlé et admis par l'Etat;</p> <p><i>Bâtiments commerciaux et artisanaux</i></p> <p>c) les bâtiments destinés aux commerces, aux autres activités du secteur tertiaire et à l'artisanat répondent, par leur nombre, leur situation et leur type à un besoin d'intérêt général;</p> <p><i>Garanties</i></p> <p>d) les garanties appropriées, assurant le respect des restrictions dont l'autorisation de construire est assortie, soient dûment fournies.</p>			

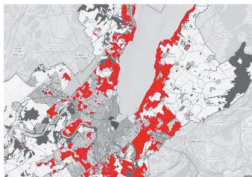
Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p><sup>2</sup> Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.</p> <p><sup>3</sup> Les prix et les loyers des bâtiments visés sous alinéa 1, lettres a et b, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues au chapitre VI (art. 42 à 48) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.</p> <p><b>Art. 12 Disposition transitoire</b></p>			
1		Art. 12, al. 8 (nouveau) Dispositions transitoires	
<p><sup>2</sup> L'article 3, alinéa 8, de la présente loi est applicable aux plans localisés de quartier adoptés après le 1er janvier 1980.</p> <p><sup>3</sup> Dans les zones de développement 2 et 3, la surélévation d'immeubles en vue de permettre la construction de logements supplémentaires, en application des normes introduites le 22 février 2008 dans la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est également constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier adopté avant le 24 novembre 2009.</p>			
4			

Loi actuelle	Amendement général au PL 12566 d'initiative parlementaire	Nouvelles propositions du Département	Commentaires
<p><b>Modifications du 23 janvier 2015</b></p> <p><sup>5</sup> La teneur de l'article 3, alinéa 1, qui prévalait avant le 21 mars 2015 reste applicable aux plans localisés de quartier adoptés ou aux projets de plans localisés de quartier mis à l'enquête publique avant cette date.</p>			
<p><b>Modifications du 1er septembre 2016</b></p> <p><sup>6</sup> Les modifications apportées par la loi 11783 modifiant la loi générale sur les zones de développement, du 1er septembre 2016, s'appliquent à toutes les autorisations de construire délivrées après leur entrée en vigueur, ainsi qu'aux autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe.</p>			
<p><sup>7</sup> Les montants perçus au titre de la taxe d'équipement avant l'entrée en vigueur de la modification du 1er septembre 2016 sont versés au Fonds s'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande d'allocation dans un délai de 5 ans à compter de leur perception. Sont déterminantes à cet effet les demandes de rétrocession assorties de toutes les pièces justificatives requises.</p>			
		<p><b>Modification du &lt;date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement&gt;</b></p> <p><sup>8</sup> L'article 2, alinéa 1, lettre b dans sa teneur du &lt;date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement&gt; s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.</p>	<p>L'article 2, alinéa 1, lettre b, nouvelle teneur s'appliquera aux demandes d'autorisation de construire déposées après l'entrée en vigueur de la loi.</p>



# PL 12566 12565

COMMISSION AMÉNAGEMENT 27.11.2019



18.11.2019

12.09.2019

## PLAN DE LA PRESENTATION



I - Introduction

II- Eléments de contexte

Planification directrice cantonale

Outils de mise en oeuvre

III – Application actuelle de l'art. 59 al. 4 LCI

Principe

Etat des lieux chiffré

Processus de décision et exemples

IV – Synthèse

V – Position du département

12.09.2019

# I -INTRODUCTION

AH



- • • *PL 12566 - Genève doit se développer dans le respect de son environnement et en bonne collaboration avec les communes*
- • • *PL 12565 - Respecter l'essence de la zone villa*

## Rappel des exposés des motifs des PL

- forte augmentation de requêtes déposées et délivrées sur la zone 5
- effets de la dérogation dénaturant la zone 5
- préavis communaux considérés comme insuffisamment pris en compte pour garantir la qualité de l'intégration des projets dans leurs quartiers;
- infrastructures de dessertes sous-dimensionnées pour accueillir les nouveaux projets.

## Propositions modifier l'article 59-4 LCI

- donner aux conseils municipaux des communes un droit de véto.
- conditionner l'application de l'art.59-4 LCI à une infrastructure viaire suffisante



AH



# II -ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



## **LOI FEDERALE**

### **Loi sur l'aménagement du territoire ( LAT)**

- Renforcer les processus de densification vers l'intérieur
- Coordonner urbanisation et transport

12.09.2019



## **CONTEXTE GENEVOIS (PDCN)**

### **Forte pénurie de logements**

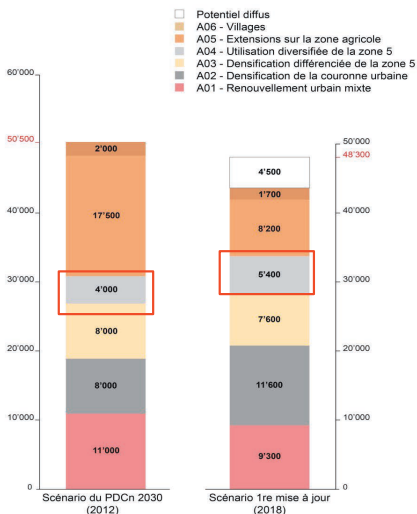
Elaboration d'un PDCn 2030 visant un objectif quantitatif fort en matière de production de logements pour tous

12.09.2019



# OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

À L'HORIZON 2030



Accueillir 100 000 nouveaux habitants entre 2011 et 2030

- soit 48 500 logements, pour absorber la croissance démographique attendue
- 2500 logements par an



Comparaison du potentiel en logement par mesure du PDCn entre le PDCn 2030 et la 1ère mise à jour du PDCn 2030

12.09.2019

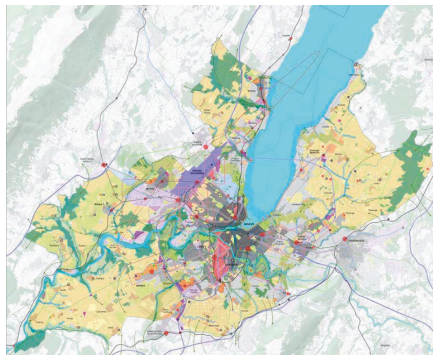
## LE PLAN DIRECTEUR CANTONAL ET LA DENSIFICATION EN ZONE 5

### DEUX REGIMES:

- Fiche A 03 : étendre la densification de la zone 5 par modification de zone :**

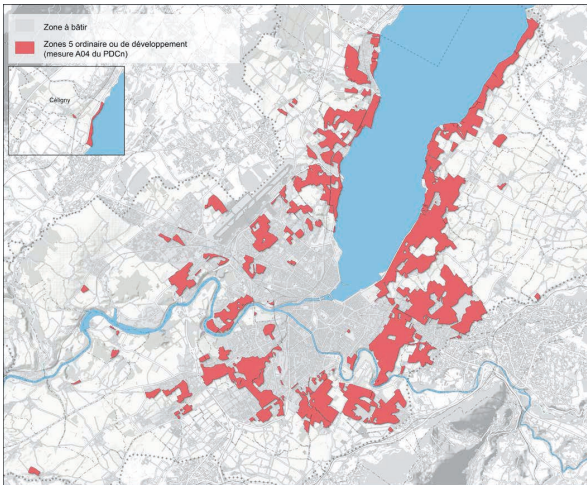
*"Promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone 5" (11 % de la zone 5)*

- Fiche A04 : favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas, « poursuivre la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé ».** (89 % de la zone 5)



12.09.2019

## PERIMETRES FICHE A04 DENSIFICATION SELON 59 AL. 4 LCI



12.09.2019

### FICHE A04 DU PDCn 2030

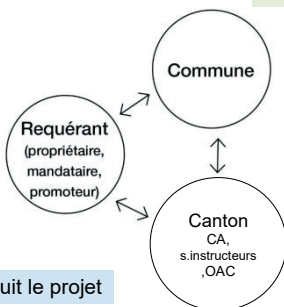
#### Poursuivre la densification sans MZ de la zone 5 en favorisant l'habitat individuel groupé

- Objectifs
  - viser plus systématiquement une densité de 0,4% reprenant l'objectif de la modification de l'art. 59 al. 4 LCI adoptée en 2013 à la suite d'un PL parlementaire (passage d'une possibilité de déroger de 0,48 à 0,6)
- Effets attendus
  - contribuer à une meilleure utilisation de la zone 5 et du sol (urbanisation compacte, limitation des emprises sur l'espace rural)
  - diversifier les types de logements et morphologies urbaines
  - protéger les secteurs à valeur patrimoniale ou paysagère
- Rôle donné aux communes:
  - elles proposent, dans leurs plans directeurs communaux, une stratégie pour leur zone 5 en identifiant les réserves en zone à bâtir, les secteurs à densifier ou à protéger, ainsi que les éléments paysagers structurants
  - elles préavisent tous les projets concrets sur leur territoire

12.09.2019

## PROCESSUS ET ACTEURS DE LA DENSIFICATION

- Préavise les requêtes
- Planifie son développement (PDCom)



Conçoit et construit le projet

- Elabore le PDCn
- Approuve les PDCom
- Evalue l'opportunité de la densification
- Contrôle la qualité des projets
- Délivre ou refuse les autorisations de construire

12.09.2019



## Outils principaux dans la mise en œuvre de la fiche A04

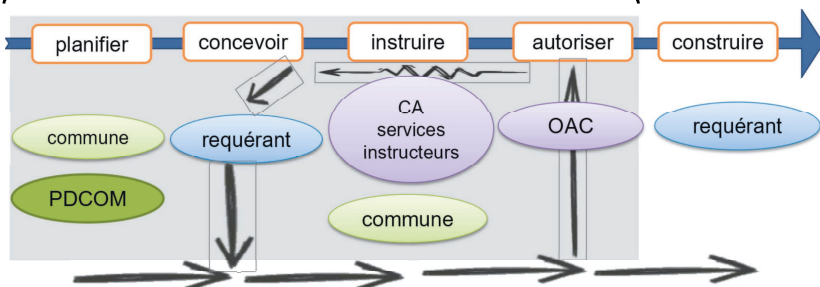
### Planifications directrices communales et guide de densification

12.09.2019

## DE LA CONCEPTION À LA CONSTRUCTION EN Z5

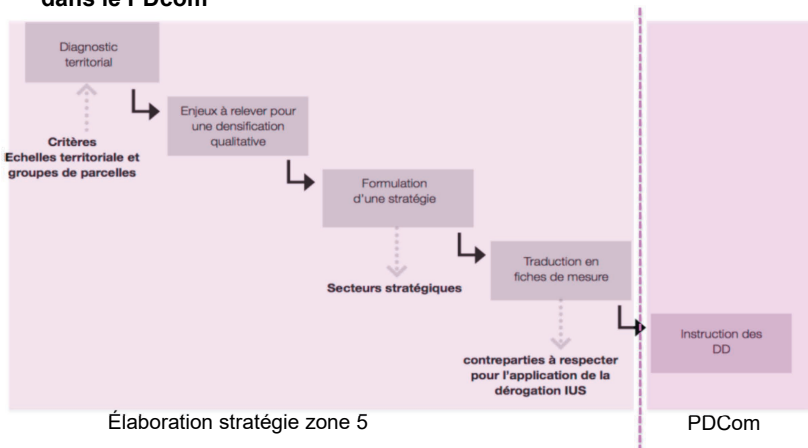


- Avant 2013 Avant 59-4 LCI
- Depuis été 2017 (guide)guide
- Depuis fin 2018 (stratégies Z5 communales en force)



12.09.2019

### Les démarches à mener par les communes : définir une stratégie de densification de la Z5 dans le PDCOM

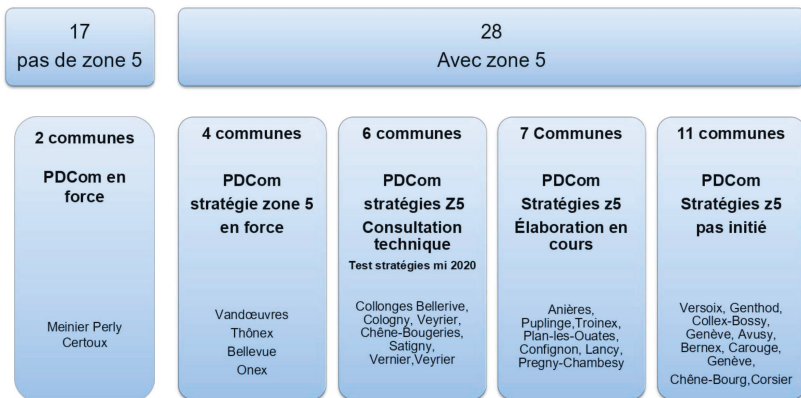


12.09.2019



## PLANIFICATIONS COMMUNALES ET STRATÉGIES ZONE 5

Sur les 45 communes du Canton :



12.09.2019

## PLANIFICATIONS COMMUNALES ET STRATÉGIES ZONE 5

- Les stratégies zone 5:
  - sont analysées par les services cantonaux préavisateurs, par les Commissions d'architecture et d'urbanisme, et par l'OAC.
  - permettent :
    - De caractériser les circonstances locales de la densification voulue, et les porter à connaissance des requérants.
    - De fixer un accord entre le canton et les communes
    - Une planification des infrastructures nécessaires (par ex viaire)
    - De s'ajuster au plus proche des attentes par des contreparties à la densification
    - De stabiliser l'instruction des requêtes selon les visions communales

12.09.2019

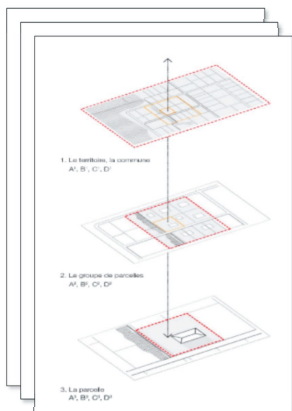


# LE GUIDE POUR UNE DENSIFICATION DE QUALITE DE LA ZONE 5

## Principal outil d'évaluation depuis 2017

12.09.2019

### Contenus du guide



- **Des recommandations de planification**, destinées essentiellement aux communes

Pour élaborer une stratégie de densification douce,

Pour définir des schémas de secteurs

Pour identifier les demandes de contreparties

- **Une incitation aux démarches participatives**

Information, Consultation, Concertation

- **Une aide à la conception**, destinée aux requérants (propriétaires, mandataires)

Pour les informer des critères d'évaluation et anticiper sur l'instruction

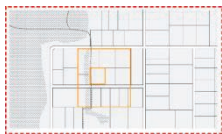
Avec analyse sommaire du secteur de projet, par le requérant, afin d'explicitier l'emploi de l'art. 59-4 LCI

- **Une méthode d'évaluation**, à l'attention des communes, de la commission d'architecture et des services instructeurs

12.09.2019

**3 échelles spatiales, imbriquées :**

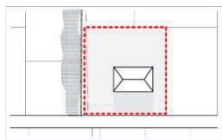
**1.**  
Le territoire,  
la commune



**2.**  
Le groupe de  
parcelles

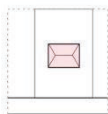


**3.**  
La parcelle

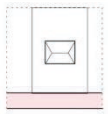


**4 thèmes d'analyse :**

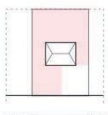
**A.** Le bâti



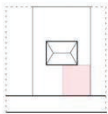
**B.** L'espace public /  
mutualisé



**C.** L'espace vert



**D.** Le stationnement



12.09.2019



**III APPLICATION ACTUELLE DE L'ART. 59 AL. 4 LCI**

12.09.2019



# PRINCIPES D'OCTROI DE LA DEROGATION AU SENS DE L'ART. 59 AL. 4 LCI

- Octroi d'une dérogation à l'IUS ordinaire à deux conditions cumulatives:
  - Si les circonstances le justifient
  - Si la mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier

Raisonnement en deux temps et sur plusieurs échelles:

## 1) Examen des circonstances par l'autorité de décision

- Évaluation en opportunité du principe de densification hors projet concret
  - outils: planification directrice cantonale – planification directrice communale et prescriptions du guide de densification

Cette évaluation en opportunité qui appartient au planificateur cantonal échappe au contrôle judiciaire (arrêt du TF 1P.50/2003)

Cette condition a été considérée, jusqu'à aujourd'hui, comme satisfaite

## 2) Examen du projet à plusieurs échelles sous l'angle de sa compatibilité avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier

- outils: prescriptions en matière de construction et environnement – guide de densification – évaluation par les instances de préavis, administration, les commissions composées d'experts (commission d'architecture) et les communes

12.09.2019

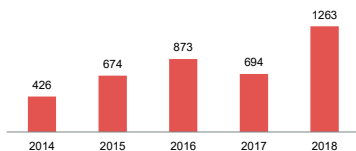
## ETAT DES LIEUX CHIFFRE



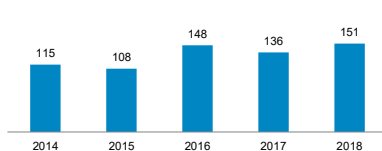
- Le nombre de requêtes instruites a augmenté de 30 %
- Le nombre de logements potentiellement constructibles a été multiplié par 3 en 5 ans
- Le nombre de logements / requête passe de 3,7 à 8,36

2014-2018	
Nbre de logements	4051
Projets ( DD)	658
Nb logts/ DD	5,8
Surfaces parcelles	160 ha

Nombre de logements construits ou en construction durant la période 2014-2018 en Z5



Nombre de DD concernant des édifices construits ou en construction durant la période 2014-2018 en Z5

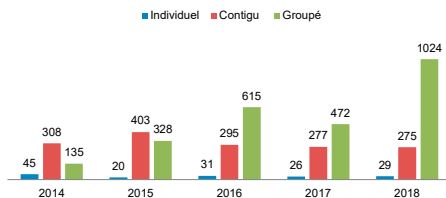


12.09.2019

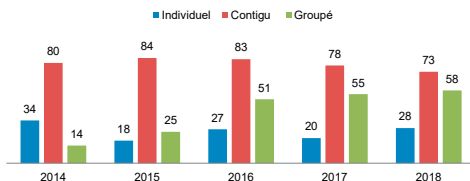
## TYPLOGIES

- Une augmentation importante des logements groupés, majoritaires depuis 2016
- Une stabilité des logements contigus et individuels
- Une augmentation des requêtes de logements groupés ( x 4)
- Une stabilité des autres requêtes

Nombre de logements par typologie de bâti et par année

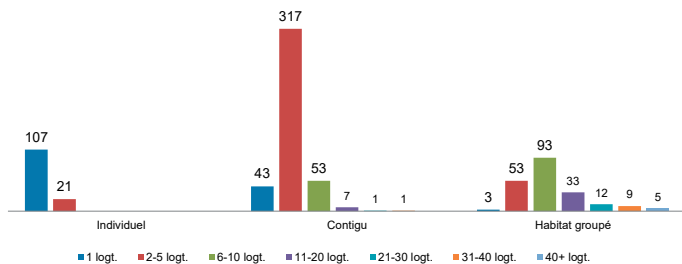


Nombre de DD par typologie de bâti et par année



12.09.2019

## NOMBRE DE LOGEMENTS



Nombre de requêtes en fonction de la typologie de bâti et du nombre de logements par construction entre 2014 et 2019

- **Requêtes 2 à 5 logements → majoritaires**

→ toutes morphologies, essentiellement en contigu.

→ la contiguïté sur des parcelles de moins de 1200m2 pose question ( pour les projets de 4/5 logts)

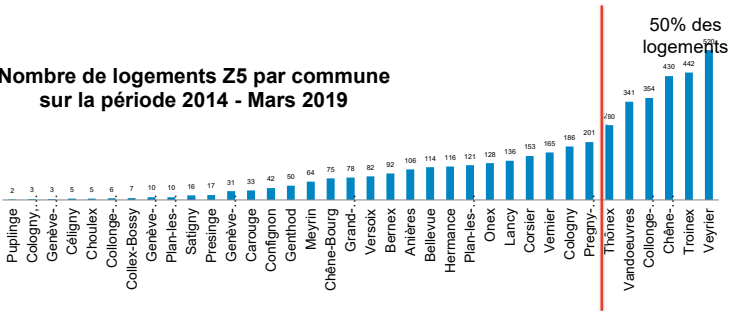
- 28 dossiers de plus de 20 logements (jusqu' à 56 logements) apparaissent, en morphologies contigues et groupées. Ils représentent 31 % des logements (1273), soit 4 % des requêtes.



12.09.2019

## REPARTITION TERRITORIALE

Nombre de logements Z5 par commune sur la période 2014 - Mars 2019



Plus de 50% des logements produits se situent à Vandoeuvres, Collonges, CH-Bougeries, Troinex, Thonex et Veyrier.

Ces communes ont une importante zone 5 sur leur territoire. La mise à jour de leur PDCOM revêt un enjeu majeur.

12.09.2019

## PROCESSUS DE DECISION ET EXEMPLES

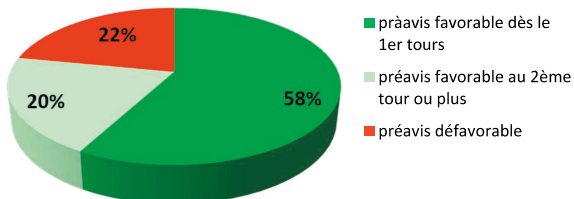
- **Rappel des principes du processus de décision par le département**
  - Recueil des préavis de tous les services et autorités concernés par le projet, en particulier commission d'architecture, services environnementaux, des transports et communes
  - Si tous les préavis sont favorables le projet est autorisé.
  - En cas de préavis défavorable, pesée des intérêts publics par le département. Les préavis défavorables doivent être dûment motivés pour être retenus car cette pesée des intérêts n'est pas en opportunité et l'action de l'administration est limitée par le principe de l'interdiction de l'arbitraire

12.09.2019

# PRISE EN COMPTE DES PRÉAVIS DES COMMUNES



## Valeur des préavis communaux sur les dossiers autorisés en application de l'art 59 al 4 LCI (2014 à mi 2019)



12.09.2019

# EXEMPLES DE PRÉAVIS COMMUNES DÉFAVORABLES



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
Département de l'urbain  
Office des autorisations de construire

OBJET: **PROJET**  
1218 Grand Saconnex

PROJETANT: **PROJ. 1218, 1219**  
4, chemin de la Pharmacie

PROJET: **PROJ. 1218, 1219**  
4, chemin de la Pharmacie

PRÉAVIS COMMUNAL

Préavis défavorable:  
La densité du projet est excessive.  
Le projet n'est pas en harmonie avec le quartier.  
L'aménagement proposé, aux parterres en surélévation, est excessif.  
Quid penser sous-sol ?

Collège, le 17 avril 2019

23.05.2019

Office des autorisations de construire - Rue David Calvoco 1 - 1205 Genève  
Tel. +41 (0)22 348 54 54 - Fax +41 (0)22 348 54 55 - www.pcu.ch

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
Département de l'urbain  
Office des autorisations de construire

OBJET: **PROJET**  
1218 Grand Saconnex

PROJETANT: **PROJ. 1218, 1219**  
4, chemin de la Pharmacie

PROJET: **PROJ. 1218, 1219**  
4, chemin de la Pharmacie

PRÉAVIS COMMUNAL

Préavis défavorable:  
Des améliorations ont été apportées au projet ce que nous saluons.  
Toutefois, la densité demeure trop élevée.

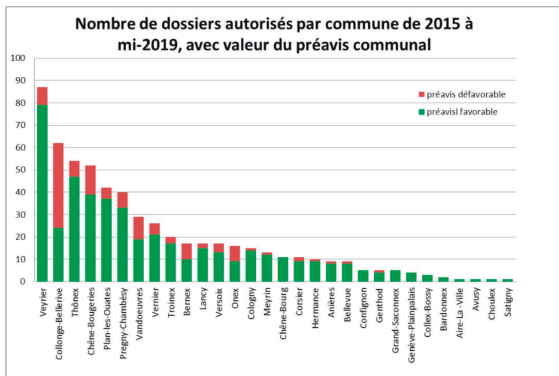
Collège, le 21 août 2019

22.08.2019

Office des autorisations de construire - Rue David Calvoco 1 - 1205 Genève  
Tel. +41 (0)22 348 54 54 - Fax +41 (0)22 348 54 55 - www.pcu.ch

12.09.2019

# PRÉAVIS PAR COMMUNE



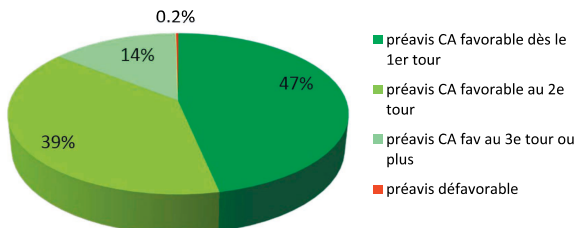
- Une part des préavis défavorables très variable selon les communes
- Hormis la commune la plus défavorable, les préavis écartés représentent 16 % des projets

12.09.2019

## PRISE EN COMPTE DES PRÉAVIS: COMMISSION D'ARCHITECTURE



Dossiers autorisés en application de l'art 59 al 4 LCI:  
**Nombre de préavis CA nécessaire par dossiers pour être favorable (2014-mi 2019)**



12.09.2019

# EXEMPLE DE PRÉAVIS CA DÉFAVORABLES



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
Département de l'énergie, du logement et de l'énergie  
Office des autorisations de construire

Instance: Commission d'architecture

**Objet** 8 **Numéro** DD 11113/18  
SIA/AGRO 105 SA **Caractéristiques** SIA/AGRO 105 SA  
M. P. MANSOURIAN ARCHITECTES SA  
15, avenue de la Fenaille  
1205 Genève

**Titulaire** 1775.2001.0110 **Objet** 2/2  
Cité de Bergues

**Version de dossier** 105, 105A, 105B suite de Matigres **Contenu de l'acte** construction d'un habitat groupé (40.7% HPE) de vingt-deux logements, d'un parking souterrain - stationnement d'été

**PRÉAVIS** Version de dossier n°: 03/07/2018

Date: 14/07/2018 Préavis (par): A. Mahz Tai interne: 06433 Signature(s):

<input type="checkbox"/> Sans observation	<input type="checkbox"/> Sans observation
<input checked="" type="checkbox"/> Avec divergences selon articles de loi de règlement	<input type="checkbox"/> RETOUR POUR CONSULTATION INTERNE AU SERVICE AUPRES DE
<input type="checkbox"/> Sous conditions (obligations respectées à reporter)	<input type="checkbox"/> INSTRUCTION À POURSUIVRE
<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE	<input type="checkbox"/> Places complémentaires à fournir
	<input type="checkbox"/> Projet à modifier

**Juste avisé à la SAC:**

Communication: [ ] pour information [ ] pour délibération Conditions n°: [ ] Suivi(s) n°: [ ]

**Juste avisé à la SAC DÉFAVORABLE**

**SDP** **Rechts et bases légales invoquées:**

- La commission est défavorable au projet et fait part des raisons suivantes:
  - le choix d'un volume qui se profile comme une longue barre plate, dans un tissu de constructions individuelles
  - l'implantation est incohérente avec le tracé de l'avenue de la Fenaille, qui offre l'avantage de permettre l'édifice construit sur un de ses angles les logements d'être vus sous l'angle de la Fenaille, celle présentée est décalquée;
  - l'édifice se présente difficilement devant la Fenaille ce qui pénalise les espaces extérieurs;
  - le volume est trop étendu, il agit de manière négative sur les espaces extérieurs;
  - le système d'accès piétonnier n'est pas cohérent et impose de longs cheminement;
  - les lignes d'attente n'ont pas été étudiées.

Au vu de ce procès, la commission est défavorable à la dérogation selon l'article 50 LCO (40% HPE), tout en précisant qu'elle n'a pas émis d'avis défavorable à l'acte de principe de projet de loi de réglementation d'acte qualifié global.

Pour constater, elle suggère au mandataire de se référer à la Charte sur la densification de la zone 5.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
Département de l'énergie, du logement et de l'énergie  
Office des autorisations de construire

Instance: Commission d'architecture

**Objet** 8 **Numéro** DD 11102/18  
SIA/AGRO 105 SA **Caractéristiques** SIA/AGRO 105 SA  
M. P. MANSOURIAN ARCHITECTES SA  
15, avenue de la Fenaille  
1205 Genève

**Titulaire** 1775.2001.0110 **Objet** 2/2  
Cité de Bergues

**Version de dossier** 105, 105A, 105B suite de Matigres **Contenu de l'acte** construction d'un habitat groupé (40.7% HPE) de vingt-deux logements, d'un parking souterrain - stationnement d'été

**PRÉAVIS** Version de dossier n°: 03/07/2018

Date: 14/07/2018 Préavis (par): A. Mahz Tai interne: 06433 Signature(s):

<input type="checkbox"/> Sans observation	<input type="checkbox"/> Sans observation
<input checked="" type="checkbox"/> Avec divergences selon articles de loi de règlement	<input type="checkbox"/> RETOUR POUR CONSULTATION INTERNE AU SERVICE AUPRES DE
<input type="checkbox"/> Sous conditions (obligations respectées à reporter)	<input type="checkbox"/> INSTRUCTION À POURSUIVRE
<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE	<input type="checkbox"/> Places complémentaires à fournir
	<input type="checkbox"/> Projet à modifier

**Juste avisé à la SAC:**

Communication: [ ] pour information [ ] pour délibération Conditions n°: [ ] Suivi(s) n°: [ ]

**Juste avisé à la SAC DÉFAVORABLE**

**SDP** **Rechts et bases légales invoquées:**

- La commission est défavorable au projet pour les raisons suivantes:
  - aucune cohésion architecturale n'est établie entre le volume principal et l'annexe;
  - l'implantation des villas n'est d'aucun façon les surfaces végétales qui sont découpées et délimitées sans intérêt;
  - la volumétrie principale pénalise le jardin de la villa existante et ne s'intègre pas au projet global;
  - le couvert relatif de l'immeuble est au vu de sa forme, donc considérée comme un voile.

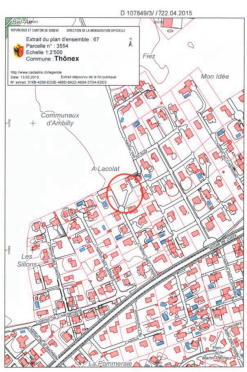
La demande de dérogation selon l'article 50 LCO (40% HPE) est refusée.

12.09.2019

# EXEMPLE SIMPLE D'AMÉLIORATION DE PROJET SELON PRÉAVIS CA

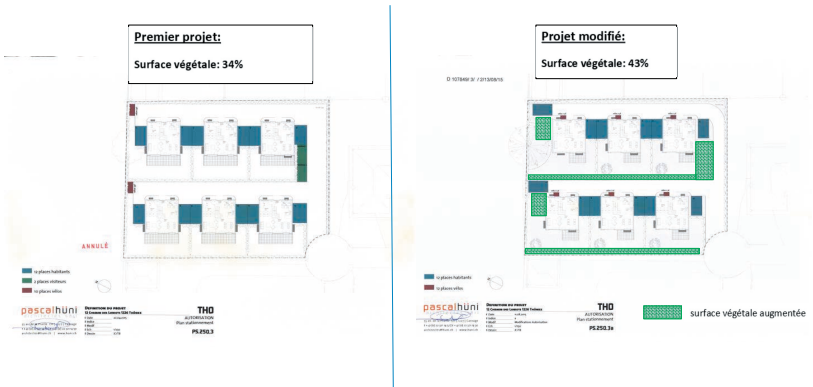


6 villas mitoyennes à 44 % HPE



12.09.2019

## EXEMPLE SIMPLE D'AMÉLIORATION DE PROJET SELON PRÉAVIS CA



## EXEMPLE SIMPLE D'AMÉLIORATION DE PROJET SELON PRÉAVIS CA

Résultat: desserte réduite au maximum



## EXEMPLE D'UN PROJET QUALITATIF



**HABITAT GROUPÉ DE 17  
LOGEMENTS À 48 %THPE**

ch. de Valérie Pregny-Chambésy



### Qualités du projet :

- Grandes surfaces végétalées
- Pas de parking en surface
- Espaces communs
- Déchetterie centralisée
- Architecture qualitative

12.09.2019

## EXEMPLE D'UN PROJET QUALITATIF



**HABITAT GROUPÉ DE 17 LOGEMENTS À 48 %THPE**

ch. de Valérie Pregny-Chambésy



12.09.2019

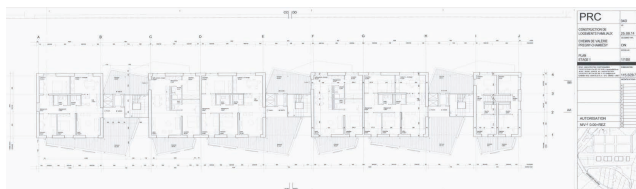


# EXEMPLE D'UN PROJET QUALITATIF

HABITAT GROUPÉ DE 17 LOGEMENTS À 48 %THPE



ch. de Valérie Pregny-Chambésy



14.VO.4V.10

## COMPARAISON projet groupé / mitoyen

Projet mitoyen  
IUS 0.21

Années 1971-80

7 villas  
mitoyennes



Projet Groupé  
IUS 0.48

2014

17 logements groupés

agrément 0,55

vide 0.81

perméabilité 0.53

agrément 0,6

vide 0.72

perméabilité 0.45



## IV – SYNTHÈSE

12.09.2019

### SYNTHÈSE



- Des stratégies de densification communales en cours de formalisation encore peu nombreuses -> une difficulté à caractériser les circonstances justifiant de l'application de la dérogation art. 59-4 LCI.

- Un nombre important de requêtes qui pose des questions :
  - fonctionnelles (desserte, écoles,...)
  - qualitatives (imperméabilisation, disparition des trames paysagères...)
  - foncières



→ Les communes sollicitent une prise en compte de leurs avis communal et davantage de prise en compte des infrastructures pour entrer en matière



12.09.2019



## V – POSITION DU DEPARTEMENT

12.09.2019

- Les PL 12565 et 12566 ne répondent pas aux préoccupations émises par leurs auteurs, à savoir un développement réfléchi et qualitatif de la zone villa
- Décision du département de ne plus octroyer de dérogation, au sens de l'article 59-4 LCI sur tout le territoire cantonal, le temps que les conditions soient réunies pour pouvoir appliquer cette disposition légale ("lorsque les circonstances le justifient"). Vu les constats, les circonstances ne justifient plus, en l'état, cette densification.



Cette décision s'applique à toutes les communes disposant ou non d'une stratégie communale validée.

Le dispositif est applicable à tout nouveau dépôt de demande à compter du 28 novembre 2019.

12.09.2019

## Travaux à conduire pendant le moratoire



- Poursuite des travaux actuels

- Poursuivre l'élaboration des stratégies de la zone 5 par les communes dans le cadre de la mise à jour des plans directeurs communaux;
- Poursuivre le bilan de la mise en œuvre du "*Guide pour la densification de la zone 5*" établi en 2017



- Travaux à venir :

- Législatif :
  - Etudier l'opportunité d'intégrer des éléments qualitatifs à l'article 59-4 LCI, lors de la modification de la LCI prévue prochainement – *canton*
- Outils de financement de l'aménagement
  - Etudier les impacts en termes d'équipement de la densification de la zone 5 et de développement – *GT canton- communes*
- Planifications directrices
  - Mise en place d'un groupe travail canton-communes sur les impacts en termes d'équipement de la densification de la zone 5
  - Mise à jour des fiches du plan directeur cantonal en lien avec la zone 5 - *canton*





Audition du 16 octobre 2019  
Commission d'aménagement



## Introduction

PL 12565 et PL 12566

Art. 59 al. 4 let. a LCI:



Proposition: dérogation pour un IUS de 0.4, 0.44 et 0.48, moyennant ***l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale*** [...] → Accord

En lieu et place de:

***après consultation de la commune*** [...] → Préavis

## Historique



- Actuel art. 59 al. 4 LCI a été adopté le 28 août 2012 (PL 10891)

Modifications adoptées selon le PL 10891:

- Indice ordinaire de 0.2 → 0.25
- **Indice dérogatoire, avec consultation de la commune, de 0.25 → 0.4 + possibilité de faire de l'habitat groupé**
- Indice dérogatoire, avec accord de la commune, de 0.4 → 0.5 + exigence que parcelle > 5000m<sup>2</sup>.

→ C'est l'indice intermédiaire qui pose problème aujourd'hui et qui fait l'objet du projet de loi considéré.

## Historique



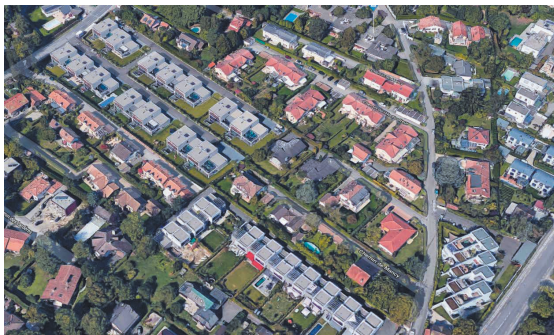
L'exposé des motifs du PL 10891 :

- Proposait «une densification raisonnable de la zone villa»;
- Se référait à «des exemples très réussis d'habitats individuels denses»;
- Faisait valoir que «le projet de loi n'est de loin pas révolutionnaire»;
- Insistait sur le fait que «les dispositions qu'ils ont imaginées visant à ce que la qualité des réalisations qui pourraient découler de ces modifications soit très élevée».
- Il a également été dit que ce PL permettrait à des propriétaires de construire un seconde villa sur leur parcelle pour leurs enfants.

## La réalité



## La réalité



## La réalité





## La réalité



## Historique



Initialement, le PL proposait de limiter la possibilité d'obtenir une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI aux parcelles > 2000m<sup>2</sup>. Les débats ont ensuite portés sur une réduction à 1500m<sup>2</sup>, puis 1000m<sup>2</sup>, avant que toute limitation ne soit finalement supprimée.

La question de savoir si la dérogation permettant d'obtenir un IUS de 0.4 (0.44 ou 0.48) devait faire l'objet d'un simple préavis de la commune ou était soumise à l'accord de la commune exprimé sous forme d'une délibération du Conseil municipal avait fait l'objet d'intenses débats.

## Historique



### Fait remarquable:

Le projet de loi a été adopté à l'unanimité (3 abstentions) du Grand Conseil.

## Constats et appréciations



- La densification de la zone villa, telle que mise en œuvre actuellement, est unanimement, ou très largement, contestée.
- Il existe donc un véritable problème qu'il convient d'adresser.
- Le PL est donc bienvenu. Nous estimons toutefois qu'il existe une meilleure réponse que celle prévue dans le PL et vous soumettrons une proposition d'amendement.
- Le PL 10891 avait d'ailleurs expressément relevé que d'accorder un droit de veto aux conseils municipaux aboutirait à une inégalité de traitement flagrante, certaines communes étant ouvertes à la réalisation d'habitats groupés et d'autres s'y opposant.
- Le PL avait également relevé que porter le taux d'occupation du sol à 40% aux parcelles d'une dimension inférieure à 2000 m<sup>2</sup> générerait des projets surdensifiés.

## Constats et appréciations



- Actuellement, les projets en zone 5 sollicitent, et obtiennent, quasi systématiquement, la dérogation de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.
- L'IUS de 0,4, en réalité 0,44 ou 0.48 est ainsi devenu la densité ordinaire en zone villa.
- La Commission d'architecture ne préavis qu'extrêmement rarement de manière défavorable l'octroi de l'IUS dérogatoire. Lorsqu'il y a des remarques ou des demandes de compléments, elles portent en général sur d'autres questions que l'IUS.
- Les préavis défavorables des communes sont quasi systématiquement écartés par l'OAC.

## Proposition d'amendement



<sup>4</sup> 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, **lorsque la surface totale de la parcelle est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, après consultation de la commune** et de la commission d'architecture **qui doivent émettre un préavis dûment motivé**, 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, **et qui préserve au minimum 50% de la parcelle en pleine terre;**

## Proposition d'amendement



### Justifications:

- Exiger un préavis de la commune plutôt que son accord permet de garantir une égalité de traitement.
- Prévoir une surface minimale pour les parcelles pouvant bénéficier de la dérogation est indispensable notamment pour permettre de favoriser des projets de qualité. Cela constitue également un critère objectif.
- Dès lors que le standard HPE est obligatoire depuis 2011, il ne fait pas de sens d'avoir un indice de base (0.4) qui n'est plus jamais applicable.
- Le standard THPE devient de plus en plus courant. Il se justifie d'exiger ce standard énergétique en échange de pouvoir obtenir l'IUS dérogatoire.

## Proposition d'amendement



### Justifications:

- Il se justifie de limiter l'IUS dérogatoire à 0.4. En effet, les bonus énergétiques permettent d'obtenir 0.48, ce qui équivaut pratiquement à la « super-dérogation » applicable aux seules parcelles de plus de 5000m<sup>2</sup>. Ajouter des bonus aux dérogations est excessif.
- Exiger *expressis verbis* que les préavis soient motivés est nécessaire pour pouvoir s'assurer du bien-fondé de l'octroi de la dérogation.
- Exiger qu'au minimum 50% de la parcelle demeure en pleine terre correspond à la pratique actuelle, telle qu'elle résulte de la mise en œuvre du guide de densification. Il se justifie de donner une assise légale à cette exigence.

## Sommaire

---



NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE ATTENTION

QUESTIONS?



*Date de dépôt : 11 août 2020*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### **Rapport de M. Rémy Pagani**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Les députés de tout bord ont été forcés d'agir devant le moratoire décrété avant une votation importante sur plusieurs référendums relatifs à des déclassements de zone villas en zone de développement. De manière générale notre groupe regrette que ce moratoire concernant les conditions de dérogation en vue de densifier la zone villas ait été décrété de façon abrupte par le conseiller d'Etat chargé de l'aménagement. Les partis qui faisaient campagne pour le déclassement se sont retrouvés ainsi mis devant le fait accompli. A notre sens, cette décision du gouvernement est une erreur tactique qui a fragilisé le camp de ceux qui soutiennent le développement mesuré du canton en termes d'accueil des pendulaires et de leur droit au logement de l'ensemble des salariés. De plus, ce renoncement décidé avant les votations référendaires a fragilisé la campagne du oui au déclassement de ces zones villas en zone de développement. Depuis la défaite du camp du oui et le décret du moratoire, la commission n'avait pas le choix pour tenter de débloquer la situation.

Sur le fond, Ensemble à Gauche regrette, et ce depuis des années, que la majorité du parlement et le gouvernement entérinent des indices à 0,6 ou 0,8 pour les zones villas alors que notre canton est aussi exigü. En effet une forte pression sur le canton se fait sentir depuis plus de vingt ans, avec aujourd'hui, au bas mot, 100 000 personnes qui entrent et sortent chaque jour du canton pour y travailler sans y résider. Ainsi il nous faut réfléchir sur les causes de ce mal développement et donc sur la question de la zone villas qui rappelons-le, accueille une minorité d'habitants sur une énorme partie du territoire. De ce constat pragmatique et pour répondre à la pression sociale, les zones villas ont été plus ou moins transformées en zones de développement par un système dérogatoire qui a produit quelques aberrations.

Par ailleurs et sur le même enjeu, les 127 « nouveaux » hectares de surface d'assolement débloqué récemment par la confédération en faveur de

notre canton pour le déclassement de zone agricole en zone de développement ne permettront d'assurer le développement des projets urbains que jusqu'en 2023, et non 2030 comme planifié originellement dans le PDCn.

Ainsi soit on arrête toute construction sur le canton, et dans ce cas on arrête aussi d'encourager la venue des multinationales ou d'encourager le recrutement de leurs employés, soit on tente d'avoir une nouvelle politique d'aménagement en soutenant la création d'emplois plus qualitatifs tournée vers la lutte contre la dégradation climatique, notamment. C'est cette nouvelle politique qu'Ensemble à Gauche réclame depuis de nombreuses années.

En conclusion et à notre avis les dispositions présentées par ce projet de loi ne résoudre aucun des problèmes systémique et structurel qui déséquilibrent le développement de notre canton et de notre région.

### Le travail de la commission

Après notre défaite en rase campagne, la procédure d'arbitrage qui a recueilli l'assentiment d'une majorité de la commission consiste pour l'essentiel à prendre en considération les plans directeurs de la commune en astreignant les autorités communales à élaborer ces plans directeurs dans un délai de deux ans, en revisitant leur zone villas et celles en devenir pour les densifiés de manière « mesuré ». Malheureusement cette procédure ne débouchera sur pas grand-chose. Nul doute que c'est bien dans un premier temps les conseillers municipaux et les conseillers administratifs qui valideront leur plan directeur. Ces derniers subiront des pressions de la part de leur électeur propriétaires de villa s'ils s'aventurent à rectifier ou même à valider à la hausse tout ou partie sur ces plans la densification de la zone villas existante. Ils éviteront cet écueil en décrétant de nouvelles zones villas participant ainsi à l'étalement urbain et au gaspillage du territoire. Ainsi, les communes de droite majoritaire dans notre canton (faut-il le relever) auront enfin la maîtrise de leur développement en le figeant définitivement pour ce qui concerne leur zone villas actuelle.

L'objet de ce rapport de minorité n'est pourtant pas là, car à n'en pas douter peut de zone villas ou partie de zone seront densifiées comme nous l'avons démontré plus haut, l'amendement que nous soutenons vise à rendre perméable le plus possible de terrains en zone villas. Et ce si ces terrains accueillent une certaine densification due à ces fameux plans directeurs new-look.

A la Ville de Genève, par exemple, 40% de pleine terre sont imposés dans tous les PLQ. Cette mesure permet à la fois de lutter efficacement contre les

ilots de chaleur, mais aussi évite que les eaux de ruissèlement submergent les stations d'épuration en cas de forte pluie. Ces sols perméables retenant un maximum d'eau lors d'averses : Déluges de plus en plus courants au regard de la dégradation du climat. Nous regrettons que la zone villas n'ait pas de contraintes à cet égard et que la commission n'ait pas jugé nécessaire d'y faire figurer cette norme dans le présent projet de loi. En France, par exemple, plus il y a de surface bétonnée sur un terrain, plus les propriétaires doivent s'acquitter d'impôts.

Un amendement a été présenté à la commission lors des votes finaux et la majorité a renoncé à fixer un taux de 40% de pleine terre alors que les effets du réchauffement climatique sont décriés par une majorité de notre parlement. Rappelons que notre Grand Conseil a voté l'urgence climatique il n'y a pas une année.

A part un refus catégorique de députés somme toute assez obtus sur l'avenir de leurs descendances, le seul argument raisonnable fut de prendre un indice de 0,48 de densité et une parcelle de 2000 m<sup>2</sup> avec 1040 m<sup>2</sup> non bâtis, avec un parking, une terrasse, une piscine et un cabanon, on tombera selon ce député à 30% de pleine terre.

C'est donc bien de cela qu'il est question ! Doit-on sacrifier notre obligation de lutter contre le réchauffement climatique sur l'hôtel très bien garni par un parking, une terrasse, une piscine et un cabanon ? Les générations qui vont nous succéder, si elles tombent sur ce genre de considérations, nous reprocherons notre égoïsme et elles auront bien raison ! C'est pourquoi nous proposons l'amendement suivant :

## **Amendement**

### **Art. 59, al. 3bis (nouvelle teneur)**

3<sup>bis</sup> Une surface en pleine terre doit être préservée, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, correspondant au minimum à 40% de la surface de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire de la parcelle.



*Date de dépôt : 4 août 2020*

## RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

### **Rapport de M. Stéphane Florey**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La version du PL 12566 issue des travaux de la commission d'aménagement n'a malheureusement plus grand-chose à voir avec sa version initiale.

Il est important de rappeler que le postulat de départ était de donner un réel pouvoir de décision aux communes concernant l'aménagement de leur territoire, via l'article 59 al. 4 lettre a (LCI) qui mentionnait : « ..., avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale... », ouvrant ainsi la possibilité de référendum par la population en cas de désaccord avec les décisions du Conseil municipal de leur commune. Hors le texte final est tout autre, cette proposition étant passée à la trappe.

Des négociations ont eu lieu en parallèle des travaux de commission entre les auteurs du projet, le département et les communes. Le département n'ayant pas l'intention de céder un peu de ses prérogatives aux communes et les communes n'ayant nullement l'intention d'ouvrir à la population la possibilité de lancer un référendum contre les préavis favorables à la densification de leur territoire et les auteurs voulant faire passer coûte que coûte leur projet de loi, et ceci à n'importe quel prix !

Ces négociations ont également porté à la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) et laissent perplexes la minorité quant à leur réelle portée. En voulant donner plus de poids aux plans directeurs communaux, on va juste arriver aux mêmes effets que le Plan directeur cantonal (PDCn). Car avec le PDCn on nous sert à chaque fois le même discours concernant les projets de modification de zone : « Ce projet de loi est conforme au PDCn, cette zone fait partie des zones à densifier... ». Ce qui, vous l'aurez compris, est un bon moyen antidémocratique de se passer de l'avis du peuple, car comme vous le savez, le PDCn n'est pas soumis au référendum étant approuvé par voie de

résolution par le Grand Conseil. De plus, une partie des commissaires de la commission s'appuie uniquement sur cet argument pour adopter tous les projets de loi de déclassement n'ayant aucune vision des effets négatifs de la surdensification de notre canton sur notre qualité de vie et notre économie.

Et pour finir, il y a la proposition surréaliste de l'art. 59 al. 3<sup>bis</sup> consistant à l'introduction de l'obligation de prévoir une surface pleine terre dénuée de toute construction dont les effets sur les projets de constructions n'ont pas été étudiés. L'impact pourrait cependant être très important en fonction de l'application qui sera exprimée dans le règlement d'application de l'article précité.

Si finalement la minorité aurait pu vivre avec cette version amendée et s'abstenir au final, il est tout bonnement exclu d'accepter la modification intervenue à l'article 59 al. 5 introduisant une taxe d'équipement obligatoire alors que dans la loi actuelle, elle est prélevée que sous certaines conditions. Le pire ayant été évité par une majorité de la commission, le département avait également proposé d'introduire les mêmes dispositions de contrôle par l'Etat que la zone de développement 3.

C'est pourquoi la minorité propose de revenir aux versions actuelles de la **loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05)** et de la **loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)** et de supprimer l'al. 3<sup>bis</sup> de l'art. 59 LCI avec les amendements suivants :

Amendement 1 (LCI)

**Art. 59 al. 3<sup>bis</sup> (nouveau)**

**biffé**

Amendement 2 (LCI) :

**Art. 59 al. 5 (nouvelle teneur)**

**biffé**

Amendement 3 (LGZD) :

**Art. 2, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)**

**biffé**

Conclusion : ce projet de loi rate totalement son objectif premier qui voulait donner plus de pouvoir décisionnel aux communes. Seul point positif, cette loi devrait permettre la levée du moratoire sur la zone 5 instauré par le

département du territoire, qui a eu pour effet de bloquer énormément de projets de construction de la zone 5. Toutefois, la minorité vous remercie de réserver un bon accueil à ses amendements en supprimant les contraintes excessives apportées par ces modifications, persuadée que ceci ne remettra pas en cause la levée de ce moratoire.