



**Secrétariat général**

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

YRO / gha / 796.0

C 3056

Grand Conseil de la République  
et canton de Genève  
Monsieur Pierre LOSIO  
Président  
Case postale 3970  
1211 Genève 3

Vernier, le 25 avril 2012

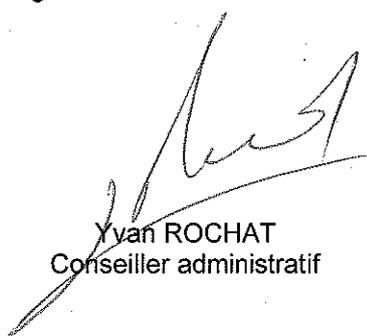
Concerne : R 164 A – 12.04 Résolution du Conseil municipal de Vernier du 17 avril 2012 « Pour la défense de la 5<sup>e</sup> zone villas »  
PL 10891 Projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Préserver la zone de villas)

Monsieur le Président,

Nous vous prions de trouver, en annexe à la présente, pour votre information, copie des courriers que nous adressons ce jour au Conseil d'Etat ainsi qu'à Madame MEISSNER, Présidente de la commission d'aménagement du Canton.

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

GRAND CONSEIL			
Expédié le:		Session GC:	
2.5.2012		10-11.5.12	
Président	X	Députés (100)	
Correspondance GC	<	Bureau	X
Secrétariat		Chefs de groupe	X
Commission:	aménagement		
Objet:	PL 10891		
Copie à:			

  
Yvan ROCHAT  
Conseiller administratif

Annexes mentionnées



**Secrétariat général**

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

YRO / gha / 790.0

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

Vernier, le 25 avril 2012

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

Madame la Présidente,

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

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

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

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

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

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

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

Ville de Vernier

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

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

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



Yvan ROCHAT  
Conseiller administratif

Annexes mentionnées

Copie : Grand Conseil de la République et canton de Genève

**Secrétariat général**

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

YRO / gha / 796.0

Conseil d'Etat de la République  
et canton de Genève  
Case postale 3970  
1211 Genève 3

Vernier, le 25 avril 2012

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

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Députés,

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

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

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

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

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

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

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

Ville de Vernier

Conseil d'Etat de la République  
et canton de Genève  
25 avril 2012

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

Nous vous savons gré de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'expression de nos sentiments distingués.



Yvan ROCHAT  
Conseiller administratif

Annexes mentionnées

Copie : Grand Conseil de la République et canton de Genève

**R 164 A – 12.04**

**Résolution du Conseil municipal de Vernier du 17 avril 2012**

relative à l'objet suivant

**POUR LA DÉFENSE DE LA 5<sup>E</sup> ZONE VILLAS**

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

**déclare**

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





## COMMUNE DE VERNIER

### PROJET DE RESOLUTION

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

### POUR LA DÉFENSE DE LA 5<sup>e</sup> ZONE VILLAS

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

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

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

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

vu la nécessité pour la commune de Vernier de conserver l'intégralité de ce qui reste de sa 5<sup>e</sup> zone ;

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

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

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

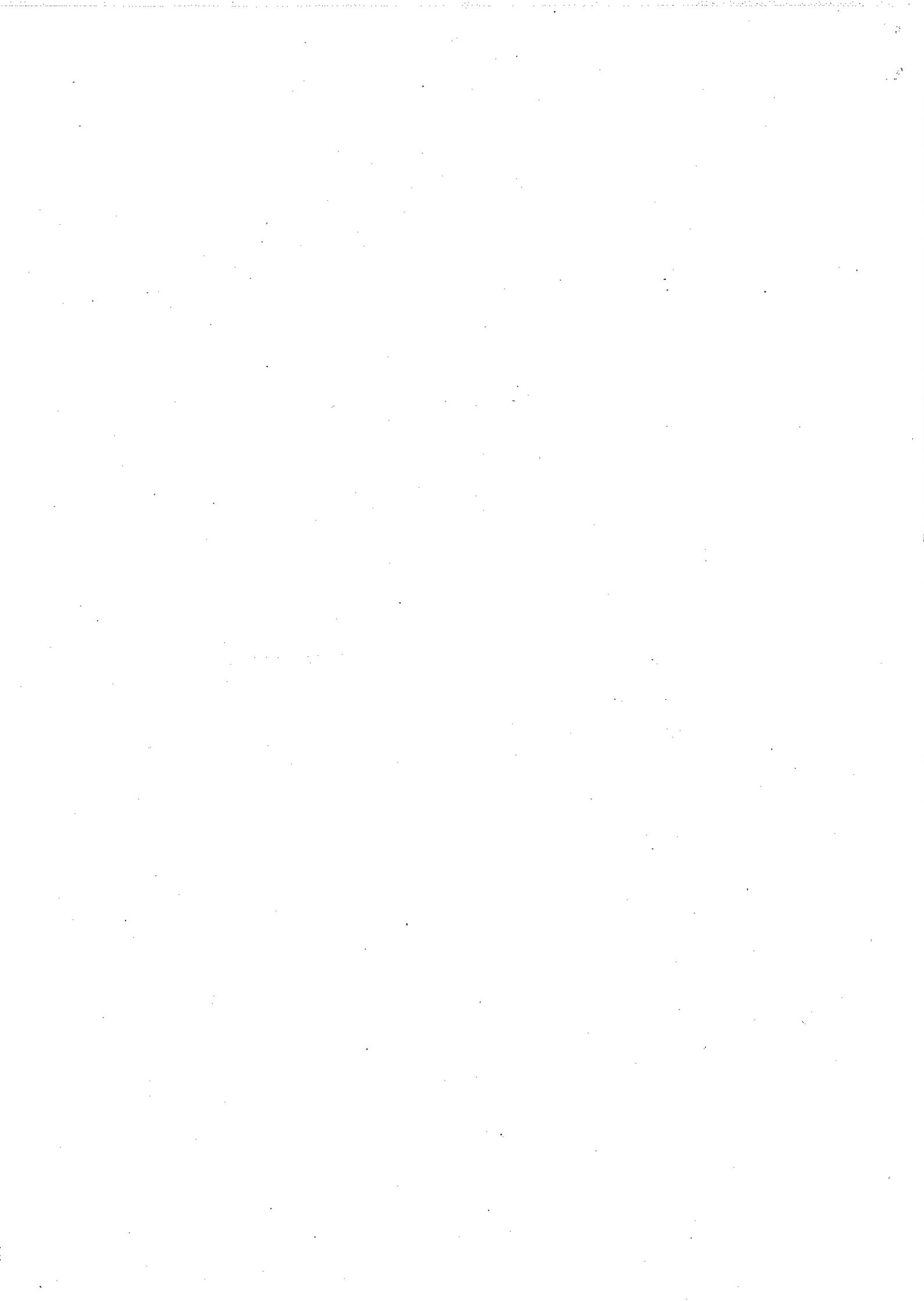
Par ces motifs, le Conseil municipal de Vernier

**déclare :**

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

Christina Meissner  
Conseillère municipale

Vernier, le 31 mars 2012



*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Olivier Jornot, Jacques Jeannerat, Christophe Aumeunier, Antoine Barde, Francis Walpen, Fabienne Gautier, Jean Romain, Christiane Favre, Nathalie Fontanet, Patricia Läser, Nathalie Schneuwly, Ivan Slatkine, Mathilde Chaix, Alain Meylan, Daniel Zaugg, Michel Ducret, René Desbaillets, Pierre Weiss, Charles Selleger et François Haldemann*

*Date de dépôt : 15 novembre 2011*

## **Projet de loi**

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

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

### **Art. 1 Modifications**

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

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

<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 qui respectent l'un de ces standards.

<sup>3</sup> Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher :

a) des combles, lorsqu'ils ne sont pas habitables ;

<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) autorise, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent ;

b) autorise, lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 60% de la surface du terrain, 66% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 72% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. La délivrance de l'autorisation est subordonnée à l'existence d'un plan d'ensemble, ainsi que d'une desserte suffisante du quartier par route et par transports publics.

<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.

### **Art. 61, al. 2 (nouvelle teneur) et al. 3 (nouveau)**

<sup>2</sup> Toutefois, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ( $H \leq \frac{1}{2} D + 1$ ).

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

**Art. 69, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ( $D \geq H-1$ ).

<sup>2</sup> Sous réserve des dispositions des articles 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m ( $D \geq 5$ ).

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

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

**Art. 30, al. 1, let. s      (abrogée)****Art. 3      Entrée en vigueur**

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

## *EXPOSÉ DES MOTIFS*

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La crise du logement est un enjeu majeur pour notre canton.

En approuvant, le 15 mai 2011, le déclassement de la zone agricole des Cherpines-Charrotons, le peuple genevois a montré l'importance qu'il accorde au sujet. Mais les opérations de ce genre resteront par nature exceptionnelles. Le plus gros potentiel de construction de logements réside dans la mise en œuvre des projets en cours, respectivement dans la densification des zones bâties existantes.

Dans ce contexte, la zone de villas (5<sup>e</sup> zone) est souvent dénoncée. On lui reproche de consommer beaucoup de terrain constructible, pour un nombre de logements limité. Elle est par ailleurs souvent visée par des projets de déclassement. Le présent projet de loi vise à fournir une alternative : ses auteurs partent du principe que le maintien d'une zone de villas substantielle est essentiel à l'équilibre sociologique du canton et à son attractivité. Mais aux détracteurs de la zone de villas, il s'agit d'apporter une réponse, en favorisant une utilisation plus intense du sol.

Les auteurs du présent projet de loi sont notamment inquiets de la pression que le canton prévoit d'exercer sur les zones de villas par le biais du projet de plan directeur cantonal. Avant de déclasser la zone de villas, il est préférable de mieux l'utiliser.

A l'étranger, on connaît des exemples réussis d'habitats individuels denses. C'est notamment le cas en Angleterre, où des maisons individuelles quasiment contiguës composent des ensembles harmonieux. Ces exemples démontrent qu'un habitat individuel densifié peut être synonyme de qualité de vie.

Pour favoriser une densification raisonnable de la zone de villas, le présent projet de loi propose en premier lieu de modifier les dispositions relatives au taux d'occupation du sol, et cela sur trois points :

- En premier lieu, il s'agit de ne plus considérer le taux d'occupation du sol de 25% comme une exception, mais comme la règle. Tel est d'ores et déjà le cas en pratique, et il ne se justifie pas, pour une différence de densité modeste en regard du taux ordinaire actuel de 20%, de mobiliser les autorités communales et la commission d'architecture.

- En ce qui concerne l'actuel taux exceptionnel de 40%, il s'agit de remplacer l'autorisation communale exprimée sous la forme d'une délibération du conseil municipal par un préavis de la commune. Le régime actuel, qui accorde un droit de veto aux conseils municipaux, aboutit dans les faits à une inégalité de traitement flagrante, certaines communes étant ouvertes à la réalisation d'habitats groupés et d'autres s'y opposant.

En revanche, il s'agit de limiter la possibilité de porter le taux d'occupation du sol à 40% aux parcelles d'une dimension supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>. Sur des parcelles plus petites, le dispositif actuel pousse les propriétaires et leurs mandataires à proposer des projets surdensifiés. Il n'est pas rare que les contraintes légales aboutissent au bétonnage de parcelles entières, au détriment des espaces verts caractéristiques de la zone de villas.

En outre, il faut rappeler que par le biais des plans directeurs communaux, les communes peuvent prévoir une densité plus basse, lorsque le contexte le justifie.

- Enfin, les auteurs du projet de loi proposent d'autoriser une exception supplémentaire permettant d'atteindre un taux d'occupation du sol de 60%. Il s'agit, sur le modèle des expériences connues ailleurs, de favoriser l'émergence d'un véritable habitat groupé densifié. Toutefois, pour qu'un tel habitat présente une qualité de vie élevée, il est indispensable de prendre des précautions. La première consiste à limiter l'application de la norme aux parcelles d'une surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, de manière à ce que les projets puissent maintenir des espaces verts en quantité suffisante. Ensuite, il s'agit de n'appliquer la règle qu'à des parcelles suffisamment desservies du point de vue des transports, tant par route ou par transports publics.

Enfin, la mise en œuvre de la norme est subordonnée à l'existence d'un plan d'ensemble. Cette institution est d'ores et déjà prévue à l'article 58, alinéa 3 de la loi : le département peut en effet d'ores et déjà exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre continu. Le projet se borne à rendre l'existence d'un tel plan obligatoire, lorsque le requérant entend proposer un projet d'habitat groupé densifié. Un tel plan pourra par exemple imposer la construction d'un parking souterrain commun, ce qui augmentera d'autant la qualité de vie de l'ensemble.

Ensuite, le présent projet de loi propose d'intervenir modestement sur les règles relatives aux distances aux limites, aux articles 61 et 69. Ces normes, d'abord complexe, ont pour conséquence de ne pas autoriser les constructions

sises à moins de 6 m des limites de propriété. Elles contraignent fortement les architectes, sans que les distances aux limites suffisent en elles-mêmes à garantir une quelconque qualité architecturale. Au contraire, lorsque les parcelles sont de taille modeste, elles contribuent à la dégrader. C'est la raison pour laquelle le projet de loi propose de réduire de 6 à 5 m la distance aux limites minimale.

Enfin, la loi contient aujourd'hui une disposition qui entraîne des effets pervers, soit son article 59, alinéa 1, lettre a. Il s'agit de la norme en vertu de laquelle les combles n'entrent pas dans le calcul du rapport des surfaces, lorsque le vide d'étage est inférieur à 2.40 m. Cette disposition conduit les mandataires, pour augmenter la surface habitable, à créer des combles présentant un vide d'étage réduit. En d'autres termes, la norme ne réduit pas les surfaces habitables. En revanche, elle en limite l'habitabilité, ce qui constitue un incontestable effet pervers. Le projet de loi propose dès lors de supprimer la condition liée à la hauteur du vide d'étage, et à la remplacer par celle de l'habitabilité.

Le présent projet de loi n'est pas révolutionnaire. Les adaptations qu'il propose sont modestes. Il est toutefois susceptible d'améliorer l'utilisation de la zone de villas, en favorisant la construction de logements en plus grand nombre. Les précautions adéquates sont toutefois prises pour que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité de vie qui caractérise les zones de villas, et qui doit impérativement être préservée.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les députés, à faire bon accueil au présent projet de loi.