

Loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (*Préserver la zone de villas*) (10891)

du 30 novembre 2012

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, lettre a, et al. 4 (nouvelle teneur), al. 4bis (nouveau)

¹ La surface de la construction, exprimée en m² 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.

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 :

a) des combles dont la hauteur est inférieure à 1,8 m;

⁴ Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

a) peut autoriser, 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 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent;

b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 50% de la surface du terrain, 55% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

^{4bis} 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 et 3 (nouvelle teneur)

² 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 ($H \leq \frac{1}{2} D + 1$).

³ 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)

¹ 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 ($D \geq H - 1$).

² 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 (B 6 05), du 13 avril 1984, est modifiée comme suit :

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

¹ Le conseil municipal délibère sur les objets suivants :

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;

Art. 3 Entrée en vigueur

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