

**Loi modifiant la loi sur
les constructions et
les installations diverses (LCI)**
*(Genève doit se développer dans
le respect de son environnement et
en bonne collaboration avec
les communes) (12566)*

L 5 05

du 1^{er} octobre 2020

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 (LCI – L 5 05), 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)**

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 ou agrandies qui respectent l'un de ces standards.

^{3bis} 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.

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 :

- 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 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 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.

^{4bis} 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, lettres a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire.

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.

Art. 156, al. 5 (nouveau)

Modification du 1^{er} octobre 2020

⁵ L'article 59, alinéas 3bis, 4 et 5, dans leur teneur du 1^{er} octobre 2020 s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

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

Art. 10, al. 3 (nouvelle teneur)

Elaboration du projet de plan directeur communal

³ Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal, lequel détermine notamment les périmètres de 5^e 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.

* * * *

² La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD – L 1 35), 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^e zone résidentielle. L'article 59, alinéas 4 et 5, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est toutefois réservé.

Art. 12, al. 8 (nouveau)

Modification du 1^{er} octobre 2020

⁸ L'article 2, alinéa 1, lettre b, dans sa teneur du 1^{er} octobre 2020 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.