

*Date de dépôt : 2 mai 2022*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>me</sup> et MM. André Pfeffer, Stéphane Florey, Marc Fuhrmann, Marc Falquet, Patrick Lussi, Patrick Hulliger, Eliane Michaud Ansermet modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Respecter l'essence de la zone villas*)**

### **Rapport de M. David Martin**

Mesdames et  
Messieurs les député-e-s,

La commission d'aménagement du canton a traité cet objet lors de ses séances des 18 septembre, 25 septembre, 2 octobre, 9 octobre, 16 octobre, 30 octobre, 20 novembre, 27 novembre et 18 décembre 2019, des 11 mars, 29 avril, 10 juin, 17 juin et 24 juin 2020 ainsi que du 22 décembre 2021, sous les présidences successives de M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle, de M. David Martin et de M. Thierry Cerutti.

Le PL 12565 a été traité conjointement avec le PL 12566 : tous deux portent sur l'usage de l'article 59, alinéa 4, de la LCI, à savoir la possibilité de densifier de façon accrue dans la zone villas. En juin 2020, le PL 12566 a été voté par une large majorité de la commission, à l'issue d'un débat approfondi et de nombreux amendements. Il a ensuite été adopté en plénière du Grand Conseil le 1<sup>er</sup> octobre 2020. Sur cette base, le Conseil d'Etat a pu lever, le 19 janvier 2021, le moratoire qu'il avait lui-même décrété en 2019, face au développement non coordonné de la zone 5. Depuis lors, les dérogations pour les projets de densification en zone villas au sens de l'article 59, alinéa 4, LCI doivent être réalisés selon la nouvelle « Marche à

suivre pour la densification de la zone 5 »<sup>1</sup>, qui constitue la directive d'application du nouveau cadre légal.

**Le rapport PL 12566-A<sup>2</sup> relate en détail l'ensemble des travaux conjoints à ces deux projets de lois. Le lecteur est donc prié de s'y référer.** Le présent rapport ne reprendra que les travaux spécifiques au PL 12565.

M<sup>me</sup> Marie Schärli, secrétaire générale adjointe (DT), M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint (DT), M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale, office des autorisations de construire (DT), M. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme (DT), et M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction (DT), ont assisté aux séances. Le PV a été élaboré par M<sup>me</sup> Garance Sallin et nous la remercions pour la qualité de son travail.

## **1. Présentation du projet par M. André Pfeffer, premier signataire**

M. Pfeffer explique que l'objectif du projet de loi est simple : si l'on veut construire des villas en zone villas, il n'y a pas de problème, mais, si l'on veut construire autre chose, il faudrait l'accord de la commune. C'est la seule modification qu'il propose. Il la propose, car beaucoup d'élus communaux déplorent que, lors de la modification de la LCI, les effets négatifs aient été largement sous-estimés. A l'époque, la zone villas représentait 34,72% de la surface habitable pour seulement 13% de la population. Cependant, une très large majorité des gens dans les communes sont mécontents, car ils ont constaté que les constructions autres que des villas devenaient majoritaires en zone villas. Seulement une construction sur 8 en zone villas est une villa. Entre 2014 et 2017, les habitats groupés représentent plus de la moitié des constructions en zone villas. Sur 2391 logements, 50% ont été réalisés dans de petits immeubles (habitats groupés de plus de 10 logements par unité). Dans les communes, il y avait déjà une grande réticence en 2013 quand la densification a été votée au Grand Conseil. A Collonge-Bellerive, plus de 70 préavis négatifs ont été établis par la commune et aucun n'a été pris en considération.

En ce qui concerne l'Etat, il a les compétences totales pour la construction. Pour la zone villas, il a émis un guide pour limiter au maximum les problèmes (« Les nouveaux quartiers-jardins du XXI<sup>e</sup> siècle »). Cela a un effet pervers : ce guide préconise une densification au centre des parcelles, ce qui favorise la construction de petits immeubles. Le 2<sup>e</sup> effet pervers de ce

---

<sup>1</sup> <https://www.ge.ch/document/23494/telecharger>

<sup>2</sup> <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12566A.pdf>

guide est que ce n'est pas une loi, mais seulement des conseils. Quand les communes insistent sur un point du guide, l'Etat rappelle que cela n'a pas d'effet contraignant. La possibilité de densifier en zone villas a pratiquement doublé : s'il y a des lieux où la construction de petits immeubles se justifie (près des villages ou bonnes connexions de transports publics), l'Etat devrait déclasser les parcelles en zone 4. Laisser les choses telles quelles crée des levées de mécontentement chez les habitants et les communes. Cette petite modification proposée dans le projet de loi est de donner un pouvoir décisionnel aux communes uniquement lorsqu'il est question de construire en zone villas autre chose que des villas. Si le Grand Conseil accepte, la compétence revient aussi aux habitants eux-mêmes, car, s'il y a un référendum communal sur un projet de construction, il n'est aujourd'hui qu'indicatif.

## 2. Débat et vote

Considérant que le PL 12565 était devenu obsolète après le vote du PL 12566 en juin 2020, la commission a sollicité à plusieurs reprises le premier signataire pour lui proposer de le retirer. Après avoir attendu plus d'un an, la commission a souhaité passer au vote lors de sa séance du 22 décembre 2021.

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12565 :

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

**L'entrée en matière est refusée.**

*Catégorie de débat préavisée : Extraits*

## Conclusion

A la lecture de ce qui précède, Mesdames et Messieurs les député-e-s, la majorité de la commission d'aménagement vous propose de refuser le PL 12565.

## **Projet de loi (12565-A)**

**modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)  
(L 5 05) (Respecter l'essence de la zone villas)**

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

### **Art. 1      Modification**

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

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

<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, 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 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  
5000 m<sup>2</sup> et que les infrastructures existantes le permettent, 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.

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

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