

Date de dépôt : 6 novembre 2019

Réponse du Conseil d'Etat

**à la question écrite urgente de Mme Christina Meissner :
Dérogação en zone villas. Où va-t-on ?**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 18 octobre 2019, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Le 30 novembre 2012, le Grand Conseil a adopté la loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (Préserver la zone de villas) (L 10891). Le projet de loi avait pour objectif, selon l'exposé des motifs, de favoriser une densification raisonnable de la zone villas. C'est ainsi que les modifications suivantes ont été apportées aux dispositions relatives aux taux d'occupation du sol, et cela sur trois points :

- 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 concernait le taux exceptionnel de 40% : il s'agissait de remplacer l'autorisation communale exprimée sous la forme d'une délibération du Conseil municipal par un préavis de la commune.*
- Enfin, les parcelles ou ensembles de parcelles contiguës de plus de 5000 m² pouvaient bénéficier, avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, d'un taux de 50%.*

Ces taux peuvent être augmentés de 10% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique et de 20% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

Le projet de loi précisait expressément que le taux de 40% constitue un taux exceptionnel. Par conséquent, cette dérogation ne devrait être accordée que de manière très restrictive par le département. En tout état de cause, conformément à la jurisprudence, l'autorité est notamment tenue de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public.

Or, il semblerait que cette dérogation ait été sollicitée extrêmement fréquemment, pour ne pas dire systématiquement, par les requérants en autorisation de construire en zone villas et, surtout, qu'elle est quasi systématiquement accordée par le département.

Le département a pourtant élaboré en juin 2017 « Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle ». Ce guide pour favoriser le développement harmonieux de la zone villas, sans nuire à sa qualité patrimoniale bâtie ou naturelle, devait devenir le document de référence des commissions officielles et des communes afin de leur permettre de s'appuyer sur des critères objectifs pour juger les projets et les valider ou non.

La péjoration de la situation sur le terrain a conduit à ce qu'une très forte et large opposition voie le jour. Les propriétaires ou habitants directement touchés, mais aussi les milieux associatifs ainsi que de nombreux urbanistes et architectes, s'interrogent au sujet de la manière dont la densification est actuellement opérée en zone villas.

Ce constat a d'ailleurs récemment donné lieu au dépôt de deux projets de lois, soit le projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (Respecter l'essence de la zone villas) (PL 12565) et le projet de 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) (PL 12566) qui ont tous deux pour objectif le problème de la surdensification et de la densification indifférenciée de la zone villas.

Etant donné que la zone villas est déjà mise à contribution dans le cadre du Plan directeur cantonal 2030, dans la mesure où près de 11% de sa superficie sont destinés à disparaître par modification de zone, mes questions sont les suivantes :

- *Pour chaque année entre 2014 et 2019, quel est le nombre de requêtes en autorisation de construire pour lesquelles une dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, respectivement selon l'art. 59 al. 4 let. b LCI, a été sollicitée ?*
- *Pour chaque année entre 2014 et 2019, quel est le nombre de requêtes en autorisation de construire pour lesquelles une dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, respectivement selon l'art. 59 al. 4 let. b LCI, a été accordée ?*
- *Pour chaque année entre 2014 et 2019, quel est le nombre de préavis favorables, respectivement défavorables, émis par la commission d'architecture, d'une part, et par les communes, d'autre part, s'agissant de l'octroi, ou non, d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, respectivement selon l'art. 59 al. 4 let. b LCI ?*
- *Pour chaque année entre 2014 et 2019, quel est le nombre de parcelles d'une superficie de moins de 1000 m², respectivement d'une superficie de plus de 1000 m² et de moins de 2000 m², respectivement de plus de 2000 m², ayant obtenu une autorisation de construire pour laquelle une dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, respectivement selon l'art. 59 al. 4 let. b LCI, a été accordée ?*
- *Le canton a-t-il ou va-t-il dresser un bilan de l'application de son guide « Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle » et comment entend-il lui donner une valeur légale contraignante ?*

Je remercie par avance le Conseil d'Etat pour ses réponses.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat rappelle que le Plan directeur cantonal (PDCn 2030) propose divers leviers pour répondre de manière différenciée à la demande en logements. Dans ce contexte, l'article 59, alinéa 4, de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), adopté par le Grand Conseil le 30 novembre 2012, autorise effectivement des majorations de densité pour les projets sis en zone villas (Z5) « si les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

Constatant une forte augmentation des demandes de dérogation à l'indice ordinaire d'utilisation du sol dans la zone villas concernée, le département du territoire a initié, il y a plus de 2 ans, une démarche qualitative afin de garantir que cette densification s'opère dans le respect du caractère et de l'harmonie des quartiers ainsi que d'une meilleure préservation de la nature. Cette démarche a débouché sur la publication du guide « *Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle* », à l'été 2017. Le document a été rédigé en collaboration avec les départements concernés et s'adresse prioritairement aux offices de l'administration, aux communes et aux requérants (propriétaires de terrains, mandataires et promoteurs). Il a également fait l'objet d'une présentation auprès de l'Association des communes genevoises (ACG). Il est appliqué aux projets déposés depuis sa publication, de sorte qu'il n'existe encore que peu de réalisations effectives autorisées avec ce cadre qualitatif.

S'agissant des chiffres sollicités dans la présente question, une première évaluation quantitative en cours (2015-mars 2019) montre que 572 dossiers ont été autorisés en application de l'article 59, alinéa 4 LCI, avec 453 préavis favorables de la commune concernée et 119 préavis communaux défavorables, soit environ 20%. Ces dossiers ont tous été autorisés avec un préavis favorable de la commission d'architecture qui, depuis la publication du guide susmentionné, demande quasi systématiquement un projet modifié afin que celui-ci réponde aux critères qualitatifs prescrits.

Pour le surplus, l'établissement des statistiques pour l'ensemble des questions soulevées par la présente question écrite urgente sort clairement du cadre de ce qu'il est objectivement réalisable dans le cadre d'une question urgente sans prétérer fortement l'ensemble des activités des services concernés, et en particulier la délivrance des prestations attendues par la population.

Des éléments complémentaires à la présente réponse seront produits lors de l'examen des PL 12565 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (*Respecter l'essence de la zone villas*) et 12566 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*) actuellement à l'étude auprès de la commission d'aménagement du Grand Conseil.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Antonio HODGERS