

*Projet présenté par les députés :
M^{mes} et MM. François Lefort, Yves de Matteis,
Brigitte Schneider-Bidaux, Sylvia Nissim, Magali
Origa, Emilie Flamand, Esther Hartmann,
Sophie Forster Carbonnier, Miguel Limpo*

Date de dépôt : 21 octobre 2013

Projet de loi
modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses
(LCI) (L 5 05) (Optimisation de la zone villa)

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. 62 (abrogé)

Art. 64, al. 3 (abrogé)

Art. 2 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,

En vue d'une densification qualitative de la zone villa dans les secteurs maintenus en 5ème zone et afin de promouvoir un usage rationnel du sol, il est nécessaire d'offrir une certaine liberté architecturale aux projets. Chaque construction s'insérant dans un contexte qui lui est propre, la possibilité de s'y adapter judicieusement doit être laissée. C'est pour cette raison que nous proposons l'abrogation de l'article 62 LCI, de l'article 64, alinéa 3 LCI, ainsi que de l'article 242 RCI et du schéma d'étagement y relatif.

Le contenu de ces articles est le suivant :

Art. 62 Nombre de niveaux habitables

¹ Pour les constructions isolées, le nombre des niveaux habitables, rez-de-chaussée et combles habitables compris, est limité à :

- a) 1 niveau lorsque la surface au sol de la construction est inférieure à 80 m²;*
- b) 2 niveaux lorsque la surface au sol de la construction est au moins égale à 80 m²;*
- c) 3 niveaux lorsque la surface au sol de la construction est supérieure à 180 m².*

² Dans le cas de l'alinéa 1, lettre b, la surface minimum peut, après consultation de la commission d'architecture, être ramenée à 70 m² si cette réduction ne nuit pas à l'esthétique de la construction.

Art. 64 Toitures et superstructures

(Alinéas 1 et 2 maintenus)

³ Lorsque les constructions sont couvertes par un toit à pentes, les combles formés par cette toiture ne peuvent être éclairés par des jours verticaux (lucarnes), sous réserve des dispositions de l'article 62.

Les articles visés par les modifications proposées fixent un nombre de niveaux habitables maximaux relatif à la surface au sol du bâtiment. Ce type de contrainte est superflu, voire excessif. Il induit une consommation foncière inutile ainsi que dommageable à un usage rationnel de nos ressources. Par contre, les gabarits et distances aux limites propres à la zone 5 ne sont pas remises en question par ces modifications.

En effet, 3 niveaux habitables, soit par exemple 2 étages et des combles habitables ou 3 niveaux pleins, ne sont envisageables qu'au bénéfice d'une construction comptant au minimum 180 m² au sol, soit – s'il ne s'agit pas d'habitat contigu – pour une villa d'environ 500 m² habitables... De meilleures perspectives doivent être ouvertes, notamment afin qu'une villa de plus petite surface au sol puisse compter 3 niveaux habitables, ce qui n'est pas excessif.

Le droit des tiers n'est pas impacté puisque les articles relatifs aux distances aux limites et aux gabarits ne sont pas modifiés. Enfin, permettre qu'une certaine surface habitable soit atteinte avec une surface au sol restreinte sera bénéfique pour le maintien de la pleine terre ainsi que pour celui des jardins, propices à la flore et à l'agrément.

Cette modification de la LCI entraînera par conséquent également une modification du règlement d'application de la LCI, en substance l'abrogation de l'article 242 qui stipule :







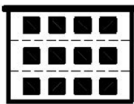


Art. 242 Gabarits

Les dispositions applicables à la distance entre bâtiment et limite de propriété, à la surface de la parcelle, au nombre d'étages habitables et aux lucarnes dans les toitures sont figurées au croquis n° IV (voir également : modes de calcul, art. 20 à 31).

**NOMBRE D'ETAGES
EN 5ème ZONE**

CROQUIS N° IV

L.C. 59 62
R.A. 242

Surface bâtie = S	nombre d'étages minimum	NIVEAUX		
		toiture en terrasse	toiture à pignons	toiture à 4 pans
S < 80	1			
S ≥ 80 (évent. 70)	2			
S > 180	3			

En guise de conclusion, il y a lieu de constater que de nombreuses villas, datant notamment du début du XX^e siècle, dérogent déjà à ces articles. Pour une surface au sol d'environ 100 m², les surfaces habitables s'y répartissent souvent sur un rez-de-chaussée, un premier étage ainsi que des combles habitables.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi.