

Projet présenté par les députés:

*M^{me} et MM. Pierre Ducrest, René Koechlin,
Olivier Vaucher, Florian Barro, Jean-Marc Odier,
Michel Ducret, Nelly Guichard, Michel Parrat et
Pierre Marti*

Date de dépôt: 29 mai 2001

Messagerie

**Projet de loi
modifiant la loi sur les constructions et les installations
diverses (L 5 05)**

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

Article unique

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

Art. 1, al. 2 (nouvelle teneur)

² Lorsque les conditions légales sont réunies, le département est tenu de
délivrer l'autorisation de construire.

Art. 3, al. 1, 2, 3 et 5 (nouvelles teneurs)

¹ Toutes les demandes d'autorisation sont rendues publiques par une
insertion dans la Feuille d'avis officielle, à l'exception toutefois des demandes
d'autorisation relatives à des constructions ou des installations prévues dans
un plan localisé de quartier au sens des articles 1 et suivants de la loi sur
l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou
localités du 9 mars 1929 (L 1 40), en force. Dans ce cas, le département se
contente alors d'un avis à la commune intéressée, ainsi qu'aux propriétaires
voisins immédiats de la parcelle concernée. Il est dans tous les cas fait
mention des éventuelles dérogations nécessaires. Les alinéas 7 (procédure

accélérée) & 8 (procédure par annonce de travaux) ci-après demeurent réservés.

² Pendant un délai de 30 jours à compter de la publication, chacun peut consulter les demandes d'autorisation et les plans au département et lui transmettre ses observations par une déclaration écrite. En cas de plan localisé de quartier en force prévoyant les constructions ou installations dont l'autorisation est demandée, seuls les propriétaires destinataires de l'avis mentionné à l'alinéa précédent, et ce pour autant qu'ils démontrent que leurs droits et obligations peuvent être directement touchés par la décision à prendre, sont fondés à consulter la demande d'autorisation et à formuler par écrit leurs éventuelles observations, le délai étant dans ce cas ramené à 14 jours. La commune peut également formuler des observations dans ce même délai.

³ Les demandes d'autorisation, pour autant qu'elles ne concernent pas des constructions ou des installations prévues dans un plan localisé de quartier, sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis. Les communes et toutes les instances consultées formulent leur préavis dans un délai de 30 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Passé ce délai, le département statue, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve.

⁵ Les autorisations sont publiées dans la Feuille d'avis officielle. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations accordées. La publication dans la Feuille d'avis officielle indique les voies et délais de recours.

Art. 4, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Le délai de réponse à toute demande d'autorisation est de 60 jours à compter de la date d'enregistrement si cette demande est rendue publique au sens de l'alinéa 1, de 30 jours dans le cas contraire. A défaut de réponse dans le délai prescrit, l'autorisation est réputée octroyée. Dans ce cas, le Département a l'obligation de la publier dans les 10 jours. A défaut, le requérant peut exiger la publication par un huissier judiciaire.

Art. 4, al. 4 (abrogé)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le canton de Genève se trouve malheureusement à nouveau dans une situation de pénurie de logements.

Sans entrer dans le détail de la typologie des logements dont le besoin est le plus impératif, force est de constater que l'on fait face à une offre insuffisante au regard d'une demande dopée par la croissance économique et l'attractivité retrouvée de Genève.

Or, la seule façon connue pour sortir de l'ornière consiste à augmenter l'offre de logements.

Pour ce faire, un excellent moyen consiste à agir sur les facteurs qui freinent cette offre et de l'avis unanime des investisseurs, la lourdeur des procédures en est un de poids.

Dans la logique de l'aménagement du territoire qui doit prévaloir, il convient de redonner à chaque instrument légal sa juste place et d'éviter que chaque étape du processus qui doit amener à de nouvelles constructions ne soit l'occasion de revenir sur des décisions antérieures, qui plus est avec des arguments probablement déjà examinés antérieurement.

La vie genevoise est déjà truffée de dossiers simples à la base mais qui se transforment en véritables psychodrames du fait de la complexité et de l'incroyable durée des procédures.

Or, si nous nous référons aux différents exemples qui nous entourent, l'aménagement du territoire doit être le fait d'une vision globale qui s'impose au moment de la mise en application des mesures prévues.

A quoi serviraient sinon les différents instruments prévus par la loi et leur hiérarchie ?

Il ne viendrait par analogie à l'idée de personne de demander à un étudiant qui a obtenu une maturité au Collège de Genève lui donnant libre accès à l'Université de passer un examen de français ou de mathématique au moment où il sollicite son admission. Cette exigence doit être limitée à l'étudiant qui n'est pas au bénéfice d'une maturité.

Nous proposons dès lors d'alléger légèrement la procédure dans les cas où l'autorisation de construire demandée concerne une construction ou une installation déjà prévue dans un plan localisé de quartier (PLQ) en force.

D'autre part, le fait de pouvoir formuler des observations est prévu dans diverses procédures (par exemple la procédure d'adoption d'un PLQ) sans que cela ne justifie d'informer par écrit les personnes qui ont formulé des observations de la décision prise.

Afin de ne pas alourdir le travail du département, nous suggérons de supprimer cet avis qui n'apporte rien de plus à la possibilité de faire des observations, ce d'autant plus que la personne avisée devra de toute façon encore prendre connaissance du fonds de la décision, ce que cet avis ne permet pas. De notre point de vue, la publication dans la Feuille d'avis officielle, qui plus est avec la mention des voies de recours, est largement suffisante pour préserver les droits et obligations de chacun.

Concernant le pouvoir d'appréciation du département, l'on peut se demander quelle est sa raison d'être dans un domaine où il doit se prononcer en fonction de conditions légales uniquement. A quoi serviraient les divers instruments d'aménagement précédemment mentionnés, qui sont la traduction politique de l'aménagement du territoire voulu par la population (du moins dans le meilleur des cas...), si l'administration pouvait *in fine* faire valoir un pouvoir discrétionnaire ?

Il est donc normal d'exiger du département qu'il délivre l'autorisation demandée si les conditions légales sont réunies.

Dans le même ordre d'idée, l'absence de réponse des entités (communes, etc.) à qui un préavis est demandé doit obliger le département à statuer et il ne se justifie pas de lui laisser la moindre latitude de manœuvre en l'espèce.

Enfin, dans l'hypothèse où le département ne respecterait pas son devoir de célérité, la sanction immédiate doit être la délivrance *de facto* de l'autorisation demandée car c'est la seule façon de ne pas pénaliser le requérant qui subit le non-respect des délais légaux sans avoir la moindre influence sur l'absence de décision. Le requérant doit aussi pouvoir bénéficier de la publicité liée à la délivrance de l'autorisation demandée et doit pouvoir, le cas échéant, l'exiger.

Il est aussi à relever que ces propositions, si elles ont comme objectif de simplifier et d'accélérer légèrement les procédures en matière de logements, profiteront à l'ensemble des constructions et installations sans péjorer la

position des acteurs qui ont la possibilité d'intervenir à différents échelons de l'acte de construire et d'aménager le territoire.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous espérons, Mesdames et Messieurs les députés, que vous réserverez un bon accueil au présent projet de loi.