

*Projet présenté par les députés:  
MM. Mark Muller, René Koechlin, Hugues  
Hiltbold, Alain Meylan, Pascal Pétroz, Olivier  
Vaucher et Gabriel Barrillier*

*Date de dépôt: 5 février 2002  
Messagerie*

## **Projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions**

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

### **Titre I                    Dispositions générales**

#### **Art. 1            Champ d'application**

La présente loi définit l'étendue, le contenu et les modalités du contrôle exercé par l'Etat relatif à la création, la modification ou le changement d'affectation d'une construction ou d'une installation sur le territoire du canton.

#### **Art. 2            Définitions**

Par construction ou installation au sens de la présente loi, on entend les bâtiments ou autres ouvrages fixes, les voies de communication ainsi que les modifications de terrain.

#### **Art. 3            But**

<sup>1</sup> Le contrôle de l'Etat s'exerce au nom de l'intérêt public. Il a pour but d'assurer une utilisation mesurée et harmonieuse du sol, conforme aux objectifs assignés à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement.

<sup>2</sup> Il vise en outre à garantir la sécurité et la salubrité des constructions et installations.

#### **Art. 4 Réserve des dispositions spéciales**

Les dispositions spéciales prévues par d'autres lois cantonales ou fédérales, notamment au titre de la politique du logement, de la protection des monuments et des sites, de la protection de l'environnement, des économies d'énergie ou encore de la législation sur le travail sont réservées.

#### **Art. 5 Instruments de contrôle de l'Etat**

Le contrôle de l'Etat s'exerce:

- a) par l'adoption de plans d'aménagement définissant la nature et l'étendue des droits à bâtir sur le territoire cantonal;
- b) par la mise en œuvre de normes régissant la qualité des constructions et des installations;
- c) par l'assujettissement de la création ou de la modification d'une construction ou d'une installation à la délivrance d'une autorisation de construire.

## **Titre II Plans d'aménagement**

### **Chapitre I Généralités**

#### **Art. 6 Objet des plans d'aménagement**

<sup>1</sup> L'organisation de l'utilisation du sol dans le territoire cantonal, et en particulier la nature et l'étendue des droits à bâtir, font l'objet de plans d'aménagement.

<sup>2</sup> Les plans ont pour but d'atteindre les objectifs fixés par la législation fédérale sur l'aménagement du territoire et de promouvoir le développement souhaité du canton.

#### **Art. 7 Types de plans d'aménagement cantonaux**

<sup>1</sup> Le canton adopte un plan directeur cantonal et des plans d'affectation.

<sup>2</sup> Le plan directeur détermine l'orientation future de l'organisation du territoire cantonal. Il a force obligatoire pour les autorités.

<sup>3</sup> Les plans d'affectation concrétisent les principes établis par le plan directeur en réglant l'organisation de l'utilisation du sol, dans les différentes zones du canton et ensuite, à l'intérieur de celles-ci, au niveau des quartiers.

<sup>4</sup> Les plans d'affectation sont constitués par les plans de zone et par les plans de quartier. Les plans d'affectation ont force obligatoire générale.

### **Art. 8 Plans directeurs communaux**

<sup>1</sup> Les communes peuvent élaborer un plan directeur communal qui fixe les orientations futures de l'occupation du territoire communal.

<sup>2</sup> Le plan directeur communal a force obligatoire pour les autorités municipales, en particulier lorsqu'elles exercent leurs droits de participation dans l'élaboration des plans d'aménagement cantonaux au sens des articles 46 et suivants de la présente loi.

<sup>3</sup> Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, le Conseil d'Etat veille, lorsqu'il adopte les plans de quartier, à ne pas s'écarter sans motifs des orientations prévues par le plan directeur communal.

## **Chapitre II Plan directeur cantonal**

### **Art. 9 Objet du plan directeur**

<sup>1</sup> Le plan directeur cantonal comprend les études de base, le concept de l'aménagement cantonal et le schéma directeur cantonal.

<sup>2</sup> Le plan directeur cantonal est un document destiné notamment à la coordination avec la Confédération, les cantons et les communes, ainsi qu'avec les régions limitrophes. Il renseigne sur les données de base, les mesures arrêtées, les questions en suspens et les informations préalables.

### **Art. 10 Etudes de base**

Le département compétent (ci-après département) effectue les études de base requises par la législation fédérale sur l'aménagement du territoire en collaboration avec les autres services cantonaux exerçant des activités ayant des effets dans le domaine de l'aménagement du territoire et dans celui de la protection de l'environnement.

### **Art. 11 Concept de l'aménagement cantonal**

Le concept de l'aménagement cantonal comporte, d'une part, les principes généraux pour l'organisation future du territoire cantonal ainsi que les objectifs retenus et, d'autre part, les principes particuliers pour chaque domaine d'étude. Les principes sont accompagnés de propositions de mesures d'applications. Il est tenu compte du concept cantonal de la protection de l'environnement.

## **Art. 12 Schéma directeur**

<sup>1</sup> Le schéma directeur cantonal rassemble l'ensemble des plans sectoriels établis en se fondant à la fois sur les études de base et sur le concept de l'aménagement cantonal.

<sup>2</sup> Il indique dans chaque domaine correspondant au plan sectoriel, les projets en cours touchant à l'aménagement du territoire pour une échéance moyenne (10-15 ans).

<sup>3</sup> Le schéma directeur cantonal détermine, en fonction de leur situation, des secteurs d'aménagement prioritaires qui sont appelés à subir dans un avenir relativement proche d'importantes mutations tant en ce qui concerne les affectations, les infrastructures, les équipements que leur caractère. Le Conseil d'Etat élabore une image directrice d'aménagement de chacun de ces secteurs, de manière à en harmoniser le développement.

## **Chapitre III Plans de zone**

### **Section 1 Objet des plans de zone**

#### **Art. 13 Plans de zone**

<sup>1</sup> Le territoire du canton est divisé en zones dont les périmètres sont délimités par les plans de zones adoptés par le Grand Conseil.

<sup>2</sup> Les dispositions de la présente loi expriment les caractéristiques générales de chacune de ces zones en traitant de leur affectation.

#### **Art. 14 Plans de zone enrichis**

<sup>1</sup> Le Grand Conseil, lorsqu'il est amené à modifier les limites des zones ou à créer une nouvelle zone, peut adopter des dispositions complémentaires relatives à la nature et à l'étendue des droits à bâtir.

<sup>2</sup> Il peut en particulier prescrire dans le plan de zone:

- a) la typologie générale des constructions et des aménagements;
- b) le schéma des circulations publiques et privées;
- c) les périmètres généraux d'implantation des constructions.

#### **Art. 15 Types de zones**

<sup>1</sup> Les zones se divisent en trois types:

- a) les zones ordinaires;
- b) les zones de développement;
- c) les zones à protéger.

<sup>2</sup> En vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou des zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe la nature et l'étendue des droits à bâtir. A l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles qui régissent la zone ordinaire à laquelle elles se substituent.

<sup>3</sup> Les zones à protéger constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et des localités considérés.

## **Art. 16      Zones ordinaires**

Les zones ordinaires sont divisées en:

- a) zones à bâtir;
- b) zones agricoles;
- c) zones de gravières ;
- d) zones des bois et forêts;
- e) zones de verdure et de délassement.

## **Section 2            Affectation des zones**

### **§ 1            Zones à bâtir**

#### **Art. 17      Zones 1 à 3**

<sup>1</sup> Les 3 premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou pour le public.

<sup>2</sup> En fonction de leur origine historique, la délimitation de ces zones s'établit comme suit:

- a) la 1<sup>re</sup> zone comprend les quartiers de la Ville de Genève qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications;
- b) la 2<sup>e</sup> zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus;

- c) la 3<sup>e</sup> zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.

### **Art. 18 Zone 4**

<sup>1</sup> La 4<sup>e</sup> zone est destinée principalement aux maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements ainsi qu'à des activités.

<sup>2</sup> Toutefois, le département peut interdire les activités susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public.

<sup>3</sup> On distingue:

- a) la 4<sup>e</sup> zone urbaine (4<sup>e</sup> zone A), et
- b) la 4<sup>e</sup> zone rurale (4<sup>e</sup> zone B), applicable aux villages et aux hameaux. Les étables, écuries et constructions assimilées peuvent y être autorisés, aux conditions prévues dans le règlement d'application.

### **Art. 19 Zone 5**

<sup>1</sup> La 5<sup>e</sup> zone est une zone résidentielle destinée aux villas; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place.

<sup>2</sup> Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.

### **Art. 20 Zones industrielles et artisanales**

<sup>1</sup> Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. L'affectation à des activités industrielles comportant, notamment dans les domaines chimique, physique et nucléaire, un risque d'atteinte grave à l'environnement fait l'objet d'une mention spéciale.

<sup>2</sup> Des logements ne peuvent être établis dans les zones industrielles ou artisanales que lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations.

<sup>3</sup> Des activités non industrielles ou artisanales peuvent être exercées dans les zones industrielles et artisanales dans la mesure où elles répondent aux besoins des travailleurs de la zone (restaurants, garderies d'enfants, kiosques, commerces alimentaires).

<sup>4</sup> Les conditions de construction des zones industrielles et artisanales sont régies par les dispositions de la 3<sup>e</sup> zone.

**Art. 21 Zone ferroviaire**

<sup>1</sup> La zone ferroviaire est destinée aux installations, voies de chemin de fer, gares et activités liées à l'exploitation ferroviaire.

<sup>2</sup> Les conditions de construction sont régies par les dispositions de la 3<sup>e</sup> zone.

<sup>3</sup> La construction de bâtiments et d'installations qui ne sont pas liés à l'exploitation ferroviaire, notamment ceux situés en dessus ou en dessous des voies de chemin de fer, est subordonnée à l'adoption préalable d'un plan de quartier. Dans cette hypothèse, et pour tenir compte du régime des zones limitrophes au périmètre du plan de quartier, ce dernier peut soumettre les constructions qu'il prévoit à l'application d'autres normes constructives que celles applicables à la 3<sup>e</sup> zone.

**Art. 22 Zone aéroportuaire**

<sup>1</sup> La zone aéroportuaire est réservée aux constructions et installations aéroportuaires et aux activités qui lui sont liées.

<sup>2</sup> Les constructions qui y sont édifiées sont soumises aux dispositions applicables aux zones industrielles et artisanales.

**Art. 23 Zone mixte**

<sup>1</sup> Dans des périmètres déterminés, le Grand Conseil peut créer une zone à bâtir, répondant aux normes de l'une des quatre premières zones de construction, affectée à des besoins particuliers, notamment dans le domaine des activités.

<sup>2</sup> Dans la mesure où cette zone prévoit une mixité d'activités, le plan de zone fixe la nature de celles-ci, leur implantation ou à défaut leur répartition par rapport aux possibilités constructives offertes par la zone.

<sup>3</sup> Un plan de quartier au sens des articles 41 à 44 de la présente loi, fixe les modalités d'aménagement de la zone.

**§ 2 Zone agricole****Art. 24 Zone agricole**

<sup>1</sup> La zone agricole est destinée à l'exploitation agricole ou horticole.

<sup>2</sup> Ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui:

- a) sont destinées durablement à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal;

b) respectent la nature et le paysage.

<sup>3</sup> Le département peut assortir l'autorisation de construire d'autres conditions ou charges propres à assurer le maintien des constructions et installations à leur affectation agricole.

<sup>4</sup> Les porcheries ne peuvent être établies qu'en zone agricole.

<sup>5</sup> Les bâtiments d'habitation et d'exploitation doivent, en principe, être groupés.

## **Art. 25      Zone viticole protégée**

La zone viticole protégée est comprise dans la zone agricole, conformément aux dispositions de la loi sur la viticulture, du 17 mars 2000. Elle est destinée à l'exploitation de la vigne, à l'exclusion de toute autre culture pérenne, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à cette exploitation.

## **Art. 26      Hameaux**

<sup>1</sup> Lorsque, en zone agricole, d'anciennes constructions sont rebâties ou transformées dans des hameaux déjà formés, le département peut, en application de l'article 24, alinéa 2, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (ci-après loi fédérale) et après consultation de la commission compétente, appliquer les normes de la 4<sup>e</sup> zone rurale, pourvu qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour la salubrité des habitations et qu'il ne soit pas porté atteinte à l'aspect des localités.

<sup>2</sup> Le changement de destination d'une construction pour y réaliser du logement ou des activités rurales ou villageoises compatibles quant à leur nature et leur importance avec le caractère des lieux peut être autorisé dans la mesure où aucun intérêt prépondérant de l'agriculture n'est lésé.

<sup>3</sup> Lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsqu'une partie importante du hameau n'est manifestement plus affectée à l'agriculture, le Grand Conseil peut le déclasser en 4<sup>e</sup> zone rurale.

<sup>4</sup> Dans ce cas, les limites de la zone à bâtir sont déterminées selon un périmètre délimité au plus près des constructions existantes et en fonction d'une étude d'aménagement élaborée par la commune ou par le département, en collaboration, et après consultation des commissions compétentes. Cette étude définit notamment:

- a) les mesures propres à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle du hameau ainsi que le site environnant;
- b) les conditions relatives aux constructions, transformations et installations à propos notamment de leur destination, de leur implantation, de leur gabarit et de leur volume.

<sup>5</sup> Une autorisation de construire en vertu de la nouvelle zone peut être subordonnée à l'adoption préalable d'un règlement de construction, ou d'un plan de site, ou le cas échéant d'un plan de quartier.

## **§ 2bis Zones de gravières**

### **Art. 26A**

Les zones de gravières sont destinées à l'exploitation des gravières, selon la loi sur les gravières et exploitations assimilées, du 28 octobre 1999, qui en fixe la procédure d'adoption et d'extinction. Elles sont comprises, en règle générale, dans la zone agricole. Un plan d'extraction en fixe les modalités d'exploitation.

## **§ 3 Zones des bois et forêts**

### **Art. 27 Zone des bois et forêts**

<sup>1</sup> La zone des bois et forêts comprend la surface forestière du canton, telle que déterminée par la loi sur les forêts, du 20 mai 1999.

<sup>2</sup> Cette loi définit les possibilités de constructions dans ladite zone.

## **§ 4 Zones de verdure et de délasserment**

### **Art. 28 Zone de verdure**

<sup>1</sup> La zone de verdure comprend les terrains ouverts ou destinés à l'usage public et au délasserment, ainsi que les cimetières.

<sup>2</sup> Les constructions, installations et défrichements sont interdits s'ils ne servent à l'aménagement des lieux de délasserment de plein air, respectivement de cimetières.

<sup>3</sup> Toutefois, si la destination principale est respectée, le département peut exceptionnellement, après consultation de la commission compétente, autoriser des constructions d'utilité publique dont l'emplacement est imposé par leur destination, et des exploitations agricoles.

### **Art. 29 Zones sportives**

Les zones sportives sont destinées à des terrains de sports et aux installations liées à la pratique du sport. La construction de bâtiments d'une certaine importance, telles que tribunes, halles couvertes, salles de gymnastique,

aménagement de parkings, peut être subordonnée à l'adoption d'un plan de quartier.

### **Art. 30 Zones de jardins familiaux**

Les zones de jardins familiaux sont destinées à l'aménagement de lotissements créés à cette fin par les collectivités publiques ou des groupements sans but lucratif.

## **§ 5 Zones de développement**

### **Art. 31 Régime des zones de développement**

<sup>1</sup> L'affectation des zones de développement est déterminée par la loi qui les crée.

<sup>2</sup> Les zones de développement sont créées en vue de permettre l'application des normes constructives de la 3<sup>e</sup> ou de la 4<sup>e</sup> zone, respectivement celles en vigueur pour les zones industrielles et artisanales.

<sup>3</sup> Les zones de développement sont régies, pour le surplus, par la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, respectivement par la loi générale sur les zones de développement industriel, du 13 décembre 1984.

### **Art. 32 Zones de développement affectées à de l'équipement public**

<sup>1</sup> Les biens-fonds compris dans les zones définies aux articles 17 à 20 de la présente loi peuvent être inclus dans une zone de développement affectée à de l'équipement public.

<sup>2</sup> Constituent de l'équipement public les constructions, autres que du logement, nécessaires à la satisfaction des besoins d'équipement de l'Etat, des communes, d'établissements ou de fondations de droit public.

<sup>3</sup> Les périmètres définis à cette fin sont créés en fonction d'équipements existants ou en prévision de besoins futurs.

## **§ 6 Zones à protéger**

### **Art. 33**

<sup>1</sup> Sont considérées comme zones à protéger, au sens de l'article 17 de la loi fédérale:

a) conformément aux dispositions de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976:

1<sup>o</sup> les sites et les paysages, ainsi que les réserves naturelles,

- 2° la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications,
  - 3° les ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle,
  - 4° la zone du vieux Carouge,
  - 5° les villages protégés;
- b) les eaux publiques et privées ainsi que les rives telles que définies par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, et la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961;
  - c) les rives du lac, selon la loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992;
  - d) le site du Rhône, selon la loi sur la protection générale des rives du Rhône, du 27 janvier 1989;
  - e) les rives de l'Arve, selon la loi sur la protection générale et l'aménagement des rives de l'Arve, du 4 mai 1995;
  - f) les zones de marais protégées par le droit fédéral;
  - g) les zones de verdure au sens de l'article 28 de la présente loi.
- <sup>2</sup> L'affectation des zones protégées est définie par les dispositions mentionnées à l'alinéa 1.

### **Section 3                      Conditions de construction**

#### **Art. 34            Définition des conditions de construction**

<sup>1</sup> Les alignements, le gabarit, les distances aux limites, les distances sur rue et les distances entre constructions sont conçus de manière à ce que les constructions et installations respectent les caractéristiques de la zone et garantissent un urbanisme de qualité.

<sup>2</sup> Les alignements, le gabarit, les distances aux limites, les distances sur rue, les distances entre constructions dans chaque zone sont définis par les plans de quartier conformément aux articles 41 à 44 ci-après.

<sup>3</sup> A défaut d'un plan de quartier, sont applicables les prescriptions que le Conseil d'Etat élabore pour chaque zone par voie réglementaire après consultation de la commission consultative pour l'aménagement du territoire instituée à l'article 58 de la présente loi.

<sup>4</sup> Dans les plans de quartier comme dans le règlement du Conseil d'Etat, les valeurs relatives aux alignements, aux gabarits et aux distances sont exprimées sous forme d'une fourchette comprenant une valeur inférieure et une valeur supérieure.

<sup>5</sup> Le département peut imposer le respect d'une valeur déterminée à l'intérieur de cette fourchette lorsque cela est indispensable en vue d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës.

### **Art. 35 Conditions de construction en 5<sup>e</sup> zone**

<sup>1</sup> En 5<sup>e</sup> zone, la réglementation des conditions de constructions, au sens de l'article 34, se limite à des prescriptions relatives au gabarit et au respect d'un indice d'utilisation du sol.

<sup>2</sup> L'indice d'utilisation du sol est en 5<sup>e</sup> zone de 0,2. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune, un projet de construction en ordre contigu ou en habitat groupé dont l'indice dépasse 0,2, mais n'excède pas 0,4.

<sup>3</sup> Le règlement du Conseil d'Etat définit les modalités d'applications du calcul d'indice d'utilisation du sol.

### **Art. 36 Equipement**

<sup>1</sup> Le terrain doit être équipé, notamment par la construction de chemins et l'établissement d'installations d'épuration des eaux usées, d'égouts et de canalisations industrielles.

<sup>2</sup> L'autorisation peut être subordonnée à l'exécution d'un remaniement parcellaire, si ce dernier est nécessaire à la réalisation du plan de quartier, de même qu'à la création d'emplacements couverts ou non pour véhicules à moteur et de garages pour bicyclettes ou voitures d'enfants.

## **Section 4 Adaptation des plans de zone**

### **Art. 37 Principe**

Lorsque les circonstances le justifient, les plans de zone font l'objet des adaptations nécessaires.

### **Art. 38 Zones de verdure**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil l'extension de la zone de verdure au fur et à mesure de l'accroissement des besoins de l'agglomération urbaine.

<sup>2</sup> Il veille à inclure des surfaces répondant aux buts de ladite zone, tels que:

- a) parcs, jardins et squares situés dans les zones bâties;
- b) surfaces en bordure des cours d'eau et du lac;
- c) liaisons entre les zones d'habitat;

- d) surfaces séparant les zones d'habitat des zones industrielles;
- e) surfaces destinées au délassement, situées à l'extérieur de l'agglomération urbaine.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat se fonde, dans l'exécution de sa tâche, sur les critères suivants:

- a) aspect du site;
- b) situation par rapport à l'habitat;
- c) distribution régulière sur le territoire cantonal en tenant compte des besoins des communes;
- d) norme résultant des rapports de la commission compétente;
- e) localisation compatible avec la sauvegarde des intérêts prépondérants de l'agriculture.

### **Art. 39 Zones de développement**

<sup>1</sup> Lorsqu'une grande partie de l'aménagement prévu dans une zone de développement a été réalisée, le Grand Conseil vote la transformation de la zone en zone ordinaire. Il déclare applicables les normes constructives de la zone ordinaire correspondant à celles qui ont régi le développement du périmètre.

<sup>2</sup> Les règles de la loi générale sur les zones de développement concernant le paiement d'une taxe d'équipement restent toutefois applicables aux propriétaires de terrains qui n'ont pas exercé leur droits à bâtir à la date de la transformation de la zone en zone ordinaire.

### **Art. 40 Surfaces d'assolement**

Afin de garantir les surfaces d'assolement au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire, le département veille à ce que les terres propices à l'agriculture ne soient pas affectées à un usage autre que l'exploitation agricole et, sur préavis du département de l'intérieur, de l'environnement et des affaires régionales, prend les mesures de sauvegarde à cet effet.

## **Chapitre IV Plans de quartier**

### **Art. 41 Objet des plans de quartier**

<sup>1</sup> A l'intérieur des zones à bâtir ordinaires ou de développement, la nature et l'étendue des droits à bâtir au niveau des quartiers sont précisées par des plans de quartier.

<sup>2</sup> L'adoption d'un plan de quartier est obligatoire dans les zones de développement ainsi que pour la réalisation de constructions et installations sujettes à étude d'impact sur l'environnement selon le droit fédéral.

<sup>3</sup> Dans les zones à bâtir ordinaires, le plan de quartier est adopté par le Conseil d'Etat lorsque cela est nécessaire pour assurer le développement normal des voies de communication et l'aménagement des quartiers.

## **Art. 42      Contenu des plans de quartier**

<sup>1</sup> Le plan de quartier concrétise et complète les plans de zone au sens des articles 13 à 40 de la présente loi.

<sup>2</sup> Le contenu du plan de quartier dépend notamment:

- a) des caractéristiques et des besoins d'aménagement du périmètre visé par le plan;
- b) du moment de l'adoption du plan de quartier et en particulier de l'éventuelle simultanéité d'un projet concret de construction;
- c) de la présence, respectivement de l'absence, dans le plan de zone adopté par le Grand Conseil, d'indications relatives à la typologie des constructions et des aménagements, aux emprises réservées aux circulations et aux périmètres d'implantation des constructions (art. 14 de la présente loi).

<sup>3</sup> Si le plan de zone adopté par le Grand Conseil contient d'ores et déjà ces indications, le plan de quartier, lorsqu'il est élaboré à l'occasion de la réalisation d'un projet concret, peut fixer l'ensemble des données précises relatives à la construction visée par ledit projet. L'adoption du plan de quartier a alors valeur d'autorisation de construire.

## **Art. 43      Mesures prévues par le plan de quartier**

<sup>1</sup> Le plan de quartier peut notamment fixer:

- a) les conditions de construction au sens de l'article 34 de la présente loi;
- b) les programmes d'équipement au sens de l'article 19 de la loi fédérale, à savoir le type d'équipements à réaliser, soit les voies d'accès et les conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Ils prévoient également le délai de réalisation de ces équipements.
- c) le périmètre d'implantation et la destination des bâtiments;
- d) les espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants;
- e) les terrains réservés aux équipements publics;

- f) la végétation à sauvegarder ou à créer, respectivement les arbres dont l'abattage est autorisé;
- g) les places de parcage et les garages.

<sup>2</sup> Le plan indique également le cas échéant:

- a) les bâtiments et installations à démolir;
- b) les bâtiments à maintenir au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites;
- c) les remaniements parcellaires nécessaires à la réalisation du plan;
- d) les caractéristiques générales de l'aspect extérieur des bâtiments lorsque cela est indispensable pour assurer l'intégration de nouvelles constructions dans le quartier.

<sup>3</sup> Dans les zones de développement, les plans de quartier prévoient au surplus les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public.

#### **Art. 44 Effet obligatoire des plans de quartier**

<sup>1</sup> Les projets de construction doivent être conformes au plan de quartier qui fait règle tant qu'il n'a pas été abrogé ou modifié.

<sup>2</sup> Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan de quartier, le département peut toutefois admettre que le projet s'écarte légèrement des dispositions du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un motif d'intérêt général le justifie.

<sup>3</sup> Le plan ne comporte pour l'Etat ou les communes aucune obligation d'exécuter les travaux prévus.

## **Chapitre V Dispositions de procédure**

### **Section 1 Dispositions générales**

#### **Art. 45 Principe**

Les autorités doivent veiller à ce que les communes et toutes les personnes et institutions intéressées participent suffisamment tôt et de manière adéquate à l'élaboration des plans d'aménagement.

#### **Art. 46 Droits de participation dans l'élaboration des plans d'aménagement**

<sup>1</sup> La participation s'exerce dans les conditions prévues par la présente loi par:

- a) l'usage d'un droit d'initiative conféré aux communes et, pour ce qui a trait à l'adoption de plans de quartier, aux propriétaires du périmètre concerné;

- b) la diffusion d'informations au public en particulier par voie de presse;
- c) la mise à l'enquête publique des plans d'aménagement;
- d) le droit de préavis réservé aux autorités municipales;
- e) l'usage du droit de recours.

<sup>2</sup> Est en outre réservé le droit de référendum contre les lois du Grand Conseil adoptant ou modifiant les plans de zone.

#### **Art. 47 Droit d'initiative des communes**

<sup>1</sup> Les communes peuvent en tout temps proposer des modifications du plan directeur en s'adressant au Conseil d'Etat. Si les conditions de l'article 9, alinéa 2, de la loi fédérale sont réunies, le Conseil d'Etat est tenu d'engager la procédure conformément à l'article 54 de la présente loi.

<sup>2</sup> Les communes peuvent en tout temps solliciter du Grand Conseil la modification des limites de zone concernant leur territoire, respectivement l'adoption d'un nouveau plan de zone. Elles peuvent également demander l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan de quartier.

<sup>3</sup> Les projets élaborés à cet effet par le conseil administratif ou le maire des communes sont transmis au Conseil d'Etat après préavis du conseil municipal exprimé sous forme de résolution. Le Conseil d'Etat, après s'être assuré que les projets répondent aux exigences légales, est tenu d'engager dans les 6 mois les procédures prévues aux articles 59 à 63, respectivement 64 à 67 de la présente loi.

#### **Art. 48 Droit d'initiative des particuliers**

<sup>1</sup> Les propriétaires représentant, individuellement ou en groupe, la moitié ou plus de la surface de terrains à bâtir d'un périmètre d'au moins 7 000 m<sup>2</sup> sis à l'intérieur d'un quartier, ont le droit de solliciter l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan de quartier.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat s'assure que le projet répond aux exigences légales. Il en examine l'opportunité et le bien-fondé. Le Conseil d'Etat n'est pas lié par les propositions formulées par les propriétaires. Il peut notamment en modifier la teneur et étendre ou restreindre le périmètre du projet de plan de quartier. Toutefois, dans un délai de 8 mois, il est tenu d'engager la procédure prévue par l'article 64 de la présente loi.

<sup>3</sup> A défaut d'avoir soumis un projet de plan dans le délai de 8 mois, le Conseil d'Etat est tenu, dans un nouveau délai de 3 mois, de soumettre à l'enquête publique le projet de plan proposé par les propriétaires.

**Art. 49 Information du public**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat informe la population sur les objectifs que visent les plans d'aménagement et sur le déroulement de la procédure relative à leur adoption.

<sup>2</sup> Les projets de concept d'aménagement cantonal et de plan directeur cantonal font en particulier l'objet d'une large campagne d'information, notamment par voie de presse.

**Art. 50 Mise à l'enquête des plans d'aménagement**

<sup>1</sup> Le projet de concept d'aménagement cantonal est soumis à enquête publique d'une durée de 60 jours par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle.

<sup>2</sup> Les avant-projets de loi relatifs à des plans de zone et les projets de plan de quartier sont soumis à une enquête publique de 30 jours par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle et d'affichage dans la commune.

<sup>3</sup> Dans les cas visés à l'alinéa 2, des avis personnels sont en outre envoyés sous plis recommandés aux propriétaires de terrains compris dans le périmètre, lorsque le nombre de communications individuelles n'excède pas cinquante.

<sup>4</sup> Pendant la durée des enquêtes publiques, chacun peut prendre connaissance des dossiers comprenant les projets au département et, dans le cadre de l'alinéa 2, à la mairie, et adresser par écrit au département ses observations sous forme d'objection ou de proposition.

**Art. 51 Préavis communal**

<sup>1</sup> Le projet de concept d'aménagement cantonal et les projets de plans d'affectation sont soumis à préavis du conseil municipal des communes. Le préavis est donné sous forme de résolution pour le projet de concept d'aménagement cantonal et de délibération pour les projets de plan d'affectation.

<sup>2</sup> Toutefois, pour les projets de plans de quartier concrétisant des plans de zone qui contiennent d'ores et déjà des indications prévues à l'article 14 de la présente loi, le préavis émane du conseil administratif ou du maire.

<sup>3</sup> Le préavis doit être communiqué dans un délai de 45 jours à compter de la communication par le département des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique au sens de l'article 50 de la présente loi. Le silence de l'autorité municipale vaut approbation sans réserve.

## **Art. 52 Etude d'impact et plans d'aménagement**

<sup>1</sup> Dans la mesure où la création ou la modification d'une construction ou d'une installation sujette à une étude d'impact sur l'environnement selon le droit fédéral est prévue par un plan d'aménagement, la procédure déterminante en vue d'effectuer ladite étude d'impact est la suivante:

- a) l'adoption du plan de zone, pour une première étape de l'étude, lorsqu'il est prévu que le plan contienne des indications au sens de l'article 14 de la présente loi;
- b) l'adoption du plan de quartier.

<sup>2</sup> Dans la mesure où, lors de l'adoption du plan de quartier, toutes les données relatives à la construction ou à l'installation ne sont pas disponibles, l'étude d'impact peut être complétée lors de la procédure d'autorisation de construire.

<sup>3</sup> Le rapport d'impact fait partie du dossier d'enquête publique au sens de l'article 50 de la présente loi.

## **Art. 53 Degrés de sensibilité**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat attribue par voie d'arrêté les degrés de sensibilité requis par le droit fédéral relatif à la protection contre le bruit.

<sup>2</sup> L'arrêté du Conseil d'Etat est promulgué simultanément à l'adoption des plans de quartier.

<sup>3</sup> Toutefois, lorsque le Grand Conseil modifie les limites de zone ou crée une nouvelle zone contenant les indications prévues à l'article 14 de la présente loi, l'arrêté du Conseil d'Etat est adopté au moment du vote du plan de zone par le Grand Conseil.

<sup>4</sup> Dans tous les cas, le projet d'arrêté fait partie du dossier d'enquête publique des plans d'aménagement au sens de l'article 50 de la présente loi.

## **Section 2 Procédure d'élaboration du plan directeur**

### **Art. 54 Concept d'aménagement cantonal**

<sup>1</sup> Le département établit un projet de concept d'aménagement cantonal en se fondant sur des études de base.

<sup>2</sup> Le projet de concept d'aménagement cantonal est soumis à enquête publique puis à préavis des communes.

<sup>3</sup> Sur rapport du Conseil d'Etat, le Grand Conseil approuve le concept d'aménagement cantonal sous forme de résolution.

<sup>4</sup> Le département élabore ensuite le schéma directeur cantonal.

<sup>5</sup> Sur proposition du Conseil d'Etat, le Grand Conseil adopte sous forme de résolution le plan directeur cantonal.

### **Art. 55 Publication du plan directeur**

L'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle. Un exemplaire du plan directeur est en outre déposé au département et dans les communes où il peut être consulté.

### **Art. 56 Réexamen du plan directeur**

Tous les 10 ans, le plan directeur cantonal est réexaminé intégralement et au besoin remanié. La procédure de l'article 54 doit être suivie.

### **Art. 57 Information de l'autorité fédérale**

L'Office fédéral de l'aménagement du territoire est tenu au courant de l'avancement des études d'aménagement faites dans le cadre de l'élaboration du concept de l'aménagement cantonal et du plan directeur. Il en est de même pour les projets d'adaptation et de remaniement de ce dernier.

### **Art. 58 Commission consultative pour l'aménagement du territoire**

<sup>1</sup> Il est institué une commission consultative pour l'aménagement du territoire (ci-après commission) qui participe avec le département à la définition du projet de concept de l'aménagement cantonal.

<sup>2</sup> La commission, qui est présidée par le chef du département, est nommée par le Conseil d'Etat au début de chaque législature pour la durée de celle-ci. Elle est composée des membres suivants:

- a) le conseiller d'Etat chargé du département des travaux publics et de l'énergie;
- b) 1 membre de chaque parti représenté au Grand Conseil, désigné par ce dernier;
- c) 1 membre désigné en son sein par la commission d'urbanisme;
- d) 1 membre désigné en son sein par la commission des monuments, de la nature et des sites;
- e) 1 membre désigné sur proposition de la Ville de Genève;
- f) 3 membres désignés sur proposition de l'Association des communes genevoises, dont 1 au moins à titre de représentant des communes de plus de 3 000 habitants autres que la Ville de Genève;
- g) 8 membres représentatifs des organismes et milieux intéressés par les questions touchant à l'aménagement du territoire.

<sup>3</sup> Des représentants des départements et des établissements de droit public concernés par les travaux de la commission assistent, avec voix consultative, aux séances de celle-ci.

### **Section 3 Procédure d'élaboration des plans de zone**

#### **Art. 59 Compétences**

L'adoption et la modification des plans de zone sont soumises à l'approbation du Grand Conseil sous forme de loi. Toutefois le Conseil d'Etat est compétent pour délimiter les zones de gravières au sens de l'article 26 A.

#### **Art. 60 Avant-projet de loi**

<sup>1</sup> A cet effet, un avant-projet de loi est élaboré par le département de sa propre initiative, sur demande du Conseil d'Etat ou du Grand Conseil par motion.

<sup>2</sup> Est réservé le droit d'initiative des communes selon l'article 47 de la présente loi.

<sup>3</sup> L'avant-projet de loi est mis au point par le département en collaboration avec la commune et la commission compétente.

<sup>4</sup> Lorsque le Grand Conseil le demande par voie de motion, le département met au point un avant-projet conformément à l'alinéa 3 et en liaison avec la commission d'aménagement du canton. Sans retard, le département s'assure de la conformité du projet, sur le plan formel, par rapport aux exigences légales, notamment au plan directeur cantonal, apporte, le cas échéant, les adaptations nécessaires après en avoir informé la commission d'aménagement du canton et met l'avant-projet de loi à l'enquête publique, selon la procédure prévue à l'article 61

#### **Art. 61 Enquête publique**

<sup>1</sup> Sur décision du Conseil d'Etat, l'avant-projet de loi élaboré par le département est ensuite soumis à enquête publique, puis à préavis des communes selon les articles 50 et 51 de la présente loi.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat examine ensuite s'il entend saisir le Grand Conseil du projet et s'il y a lieu d'apporter des modifications à celui-ci pour tenir compte des observations recueillies et du préavis communal.

<sup>3</sup> Si ce dernier est négatif, le Conseil d'Etat procède au préalable à l'audition du conseil administratif ou du maire de la commune.

<sup>4</sup> Si le projet de modification des limites de zones résulte d'une demande du Grand Conseil, le Conseil d'Etat est tenu de déposer un projet de loi.

## **Art. 62 Procédure d'opposition**

<sup>1</sup> Le dépôt du projet de loi devant le Grand Conseil est annoncé par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle et d'affichage dans la commune.

<sup>2</sup> Pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication, quiconque est atteint par le changement d'affectation et a un intérêt digne de protection à ce que le projet de loi soit modifié ou écarté peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat.

<sup>3</sup> Ont également qualité pour former opposition les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement, des monuments, de la nature et des sites.

## **Art. 63 Vote du Grand Conseil**

<sup>1</sup> Le Grand Conseil statue sur les oppositions et vote le projet de loi.

<sup>2</sup> S'il a apporté des modifications à celui-ci, il examine préalablement s'il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure prévue aux articles précédents.

<sup>3</sup> La décision du Grand Conseil est susceptible de recours conformément à l'article 113 de la présente loi, la qualité pour recourir étant identique à celle requise pour former opposition au sens de l'article 62 de la présente loi.

<sup>4</sup> A moins que le Grand Conseil ne l'ait fait lui-même, le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la loi votée par le Grand Conseil.

## **Section 5 Procédure d'élaboration des plans de quartier**

### **Art. 64 Procédures d'élaboration**

<sup>1</sup> Le projet de plan de quartier est élaboré par le département, de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat.

<sup>2</sup> Est réservé le droit d'initiative des communes et des particuliers selon les articles 47 et 48 de la présente loi.

<sup>3</sup> Dans tous les cas, l'élaboration suppose la collaboration du département, de la commission compétente, de la commune et des particuliers.

<sup>4</sup> Saisi du projet, le Conseil d'Etat le soumet à enquête publique, puis à préavis du conseil administratif ou du maire de la commune.

<sup>5</sup> Après examen des observations recueillies et du préavis communal, le Conseil d'Etat adopte le plan de quartier.

<sup>6</sup> L'adoption du plan fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle.

### **Art. 65 Procédure applicable en cas d'opposition des communes**

<sup>1</sup> Dans l'hypothèse où une commune a rendu un préavis négatif au projet et que le Conseil d'Etat entend passer outre, il en saisit préalablement le Grand Conseil, qui statue sous forme de résolution.

<sup>2</sup> Si le point de vue de la commune est partagé par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat doit modifier le plan en conséquence.

### **Art. 66 Coordination des plans d'affectation**

La procédure en vue de l'adoption d'un plan de quartier peut être effectuée simultanément à celle relative à la modification des limites de zone ou à l'adoption de nouveaux plans de zone.

### **Art. 67 Recours**

La procédure de recours contre l'adoption du plan de quartier est régie par les articles 114 et suivants de la présente loi.

## **Chapitre VI Compétences spéciales de l'Etat**

### **Section 1 Effet anticipé négatif**

#### **Art. 68**

<sup>1</sup> Le département peut refuser l'autorisation de construire lorsqu'un projet de construction est de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements qui rendent nécessaire la modification des plans d'affectation en vigueur.

<sup>2</sup> Le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain conformément aux plans en vigueur si la modification des plans n'a pas abouti dans un délai, courant depuis le refus d'autorisation:

- a) de 18 mois s'il s'agit de la modification d'un plan de zone;
- b) de 24 mois si la modification du plan de zone donne lieu à l'élaboration d'un plan de quartier, ou s'il s'agit de l'élaboration d'un plan de quartier indépendamment d'une modification du plan de zone.

<sup>3</sup> Les délais précités sont suspendus en cas de recours contre une décision prise dans le cadre de la procédure de modification des plans d'affectation; il en est de même en cas de référendum municipal ou cantonal.

## **Section 2            Droit de préemption**

### **Art. 69      Principe**

<sup>1</sup> Sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes les terrains compris dans une zone de développement affectée à de l'équipement public ou dans la zone aéroportuaire.

<sup>2</sup> Le droit de préemption est mentionné au registre foncier.

<sup>3</sup> La collectivité publique pour l'équipement de laquelle la zone de développement a été destinée a priorité dans l'exercice du droit de préemption.

<sup>4</sup> Sont pour le surplus applicables à l'exercice du droit de préemption les articles 4 à 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

### **Art. 70      Exercice sur demande**

<sup>1</sup> Lorsque le propriétaire d'un terrain inclus dans une zone de développement affectée à de l'équipement public en fait la demande, le bénéficiaire du droit de préemption est tenu d'exercer ce droit dans un délai de 2 ans.

<sup>2</sup> A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain selon les normes de la zone de fond.

<sup>3</sup> Le délai de 2 ans est toutefois suspendu en cas de recours contre la décision d'exercice du droit de préemption.

## **Section 3            Déclaration d'utilité publique**

### **Art. 71      Zone d'équipement public**

Le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique, au sens de l'article 3 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'acquisition de tout ou partie des terrains compris dans une zone de développement affectée à de l'équipement public.

### **Art. 72      Réalisation de logements d'utilité publique**

<sup>1</sup> Afin d'éviter les effets de servitudes de restrictions à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan de quartier, pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

<sup>2</sup> La déclaration d'utilité publique s'applique alors uniquement à la levée des servitudes de restrictions à bâtir.

## **Titre III                    Qualité des constructions et installations**

### **Chapitre I                Qualités constructives minimales**

#### **Art. 73        Conditions minimales d'habitabilité**

<sup>1</sup> Les constructions et installations destinées à l'habitation et au travail doivent être conçues, exploitées et entretenues de manière à en assurer l'habitabilité.

<sup>2</sup> A cet effet, elles doivent:

- a) être pourvues de jours ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre;
- b) avoir un vide d'étage minimum;
- c) disposer d'une surface minimum par pièce;
- d) être pourvues d'installations sanitaires de base.

<sup>3</sup> Le règlement d'application détermine des exigences minimales applicables à teneur des lettres a à d de l'alinéa 2.

#### **Art. 74        Prévention des incendies**

En matière de prévention d'incendie, les constructions et installations doivent en tout temps répondre aux exigences de la norme de protection incendie et des directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance-incendie (AEAI).

#### **Art. 75        Suppression des barrières architecturales**

Les constructions et installations doivent être conçues, exploitées et entretenues conformément aux règles techniques reconnues sur les plans national (Association suisse de normalisation) et international (ISO) pour favoriser l'autonomie des personnes âgées et handicapées en supprimant, autant que possible, les barrières architecturales.

## **Chapitre II      Engagement de respect des normes techniques**

### **Art. 76      Normes techniques reconnues de la profession**

<sup>1</sup> Le maître de l'ouvrage doit garantir que la construction, l'exploitation et l'entretien des constructions et installations satisfont aux normes techniques reconnues de la profession, en ce qui concerne:

- a) la stabilité, la solidité, la sécurité et la fiabilité des matériaux, des structures et des éléments des constructions et des installations;
- b) l'isolation thermique et phonique des constructions et installations;
- c) la ventilation, l'éclairage et le chauffage des constructions et installations.

<sup>2</sup> Le recueil des normes dressé par l'Association suisse de normalisation est réputé contenir les normes techniques reconnues de la profession. Font également partie de ces normes les directives de la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents (CNA) en matière de prévention des accidents.

### **Art. 77      Exigences qualitatives concernant les mandataires**

<sup>1</sup> Les plans et les autres documents relatifs aux constructions et installations doivent être établis par une personne inscrite au tableau des mandataires professionnellement qualifiés dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur, du 17 décembre 1982.

<sup>2</sup> Les plans nécessitant des calculs statiques et de résistance doivent être visés par un ingénieur inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés.

### **Art. 78      Attestation et engagement de conformité**

<sup>1</sup> En établissant les plans et autres documents relatifs à la construction ou l'installation, le mandataire au sens de l'article 77 atteste, sous sa propre responsabilité, de leur conformité aux normes techniques reconnues de la profession.

<sup>2</sup> Lors de l'introduction de la demande d'autorisation de construire, respectivement de la procédure d'adoption du plan de quartier au sens de l'article 42, alinéa 3, de la présente loi, le mandataire dépose:

- a) l'attestation de conformité des plans et autres documents au sens de l'alinéa 1;

b) une déclaration d'engagement, contresignée par le maître de l'ouvrage, de respect des normes techniques reconnues de la profession lors de l'exécution des travaux.

<sup>3</sup> Après l'achèvement des travaux, mais avant la mise en service de la construction ou de l'installation, le mandataire délivre une attestation de conformité de l'ouvrage aux normes techniques reconnues de la profession ainsi qu'aux plans et documents au sens de l'alinéa 1, contresignée par le maître de l'ouvrage.

### **Art. 79      Responsabilité du maître de l'ouvrage**

<sup>1</sup> Sauf pour les constructions sises en 5<sup>e</sup> zone, le maître de l'ouvrage a l'obligation de souscrire une couverture d'assurance responsabilité civile-immuable destinée à couvrir les dommages subis par les usagers, les tiers ou les collectivités publiques du fait de vices de construction ou de défaut d'entretien.

<sup>2</sup> L'assurance doit garantir une couverture d'un montant approprié aux risques présentés par l'ouvrage considéré, compte tenu de son importance. Le Conseil d'Etat fixe les modalités applicables en la matière.

<sup>3</sup> Le maître de l'ouvrage est tenu de remettre au département l'attestation de couverture d'assurance lors de l'introduction de la demande d'autorisation, respectivement de la procédure d'adoption du plan de quartier, au sens de l'article 42, alinéa 3.

## **Chapitre III      Qualité des constructions spéciales**

### **Art. 80      Dispositions complémentaires de sécurité et de salubrité**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat peut édicter par voie réglementaire les dispositions relatives à la sécurité et à la salubrité des constructions et installations:

- a) destinées à recevoir un grand nombre de personnes, tels que les bâtiments administratifs, les grands immeubles commerciaux, les hôtels et restaurants, les cinémas, les théâtres, les musées, les écoles, les hôpitaux, les foyers, les églises, les installations sportives, les halles d'exposition et les garages collectifs;
- b) qui présentent des inconvénients particuliers.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat, en édictant ces dispositions, veille à ce que les constructions et installations ne présentent aucun danger pour les personnes et les choses.

<sup>3</sup> Dans la mesure où les constructions et installations visées à l'alinéa 1 donnent lieu à une étude d'impact sur l'environnement, respectivement

requièrent l'adoption d'un plan de quartier, le Conseil d'Etat peut prescrire dans le plan de quartier des dispositions spéciales complémentaires.

<sup>4</sup> Le respect des dispositions prévues aux alinéas 1 à 3 ne dispense pas le maître de l'ouvrage et les mandataires des obligations qui leur incombent de satisfaire aux normes techniques reconnues de la profession conformément aux articles 76 à 78 de la présente loi.

## **Art. 81 Certification des installations**

<sup>1</sup> A l'achèvement des constructions et installations visées par l'article 80, alinéa 1, le maître de l'ouvrage est tenu de remettre au département un certificat établi par un expert indépendant, agréé par le Conseil d'Etat, attestant de la conformité de l'ouvrage aux dispositions spéciales de sécurité et de salubrité ainsi qu'aux normes techniques reconnues par la profession.

<sup>2</sup> La mise en service des constructions et installations en cause ne peut intervenir avant le dépôt auprès du département dudit certificat de conformité.

<sup>3</sup> Le département, s'il l'estime nécessaire, peut requérir des attestations complémentaires, respectivement procéder lui-même, en tout temps, aux contrôles adéquats.

# **Titre IV Procédure d'autorisation de construire**

## **Chapitre I Dispositions générales**

### **Art. 82 Assujettissement à l'autorisation**

<sup>1</sup> La création ou la modification d'une construction et d'une installation ayant un impact sensible sur l'occupation du territoire, respectivement qui présente des dangers pour la sécurité des usagers ou des voisins, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire.

<sup>2</sup> Le volume, l'implantation, l'emprise au sol, la destination d'une construction ou d'une installation déterminent son impact sur l'occupation du territoire.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire pour ces critères les seuils à partir desquels une construction ou une installation exige la délivrance d'une autorisation de construire.

<sup>4</sup> Le Conseil d'Etat détermine en outre par voie réglementaire la liste des installations qui, pour des motifs de sécurité, sont sujettes à autorisation. Le Conseil d'Etat fixe également la procédure relative à la délivrance de ces autorisations.

**Art. 83 Plans de quartier valant autorisation**

La délivrance d'une autorisation de construire n'est pas requise lorsqu'un plan de quartier fixe l'ensemble des données précises relatives à la construction et vaut lui-même autorisation de construire en vertu de l'article 42, alinéa 3, de la présente loi.

**Art. 84 Publication des constructions non soumises au droit cantonal**

<sup>1</sup> Dans la mesure où ils sont régis par le droit international ou fédéral, les projets de construction ou d'installation des Etats étrangers et des organisations intergouvernementales, respectivement de la Confédération, ne font l'objet que d'une publication dans la Feuille d'avis officielle.

<sup>2</sup> Aucun recours n'est ouvert contre ces avis.

**Art. 85 Traitement des requêtes**

<sup>1</sup> Lorsque les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire.

<sup>2</sup> Aucune construction, transformation ou démolition d'un objet assujéti à autorisation au sens de l'article 82 de la présente loi ne peut débiter avant l'entrée en force de l'autorisation de construire.

**Art. 86 Objet de la procédure**

<sup>1</sup> En délivrant l'autorisation de construire, le département contrôle que le projet respecte:

- a) les conditions de construction et l'affectation prévue par les plans d'aménagement;
- b) les conditions minimum d'habitabilité stipulées par la présente loi.

<sup>2</sup> Le département veille également au dépôt des engagements et attestations de conformité et d'assurance requis par les articles 78 et 79 de la présente loi.

<sup>3</sup> Pour la délivrance de l'autorisation concernant des constructions spéciales au sens de l'article 80 de la présente loi, le département s'assure en outre que le projet répond aux exigences de sécurité et de salubrité y relatives.

**Chapitre II Dérogations****Art. 87 Dérogations aux conditions de construction**

Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission compétente, autoriser une construction ou une installation qui

déroge aux conditions de construction des articles 34 et suivants de la présente loi.

### **Art. 88 Dérogations aux plans d'aménagement**

<sup>1</sup> Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut, après enquête publique, déroger à l'affectation prévue par les plans d'aménagement.

<sup>2</sup> Hors des zones à bâtir, cette dérogation ne peut toutefois être accordée que:

- a) si l'emplacement de la construction prévue est imposé par sa destination, et
- b) si elle ne lèse aucun intérêt prépondérant, notamment du point de vue de la protection de la nature et des sites et du maintien de la surface utile pour l'exploitation agricole.

### **Art. 89 Rénovations et transformations hors zone à bâtir**

<sup>1</sup> Hors des zones à bâtir, le département peut, en application de l'article 24, alinéa 2, de la loi fédérale, autoriser la rénovation de constructions ou d'installations, leur transformation partielle ou leur reconstruction en appliquant, à cet effet, les normes de la 5<sup>e</sup> zone, pour autant que les travaux soient compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> A l'effet d'y aménager un ou plusieurs logements, le département peut, en particulier, autoriser la transformation et le changement d'affectation d'un bâtiment d'exploitation agricole, pour autant:

- a) que ce bâtiment soit déjà partiellement ou totalement désaffecté;
- b) qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour la salubrité des habitations;
- c) que ce changement d'affectation ne lèse aucun intérêt prépondérant de l'agriculture.

<sup>3</sup> Hors des zones à bâtir, et si les circonstances le justifient, le département peut autoriser un léger agrandissement d'une construction existante, pour autant que, dans l'ensemble, l'aspect et l'affectation du bâtiment demeurent inchangées.

### **Art. 90 Dérogations en limite de zone**

<sup>1</sup> Lorsque l'implantation d'un projet de construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zone sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après enquête publique et consultation de la commission compétente,

faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone.

<sup>2</sup> Cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zone.

## **Chapitre III Procédure**

### **Art. 91 Introduction des requêtes**

<sup>1</sup> La procédure d'autorisation de construire est introduite par une requête formée auprès du département.

<sup>2</sup> Le département enregistre les requêtes qui répondent aux exigences de forme et qui contiennent les documents définis dans le règlement d'application.

<sup>3</sup> Le département peut au besoin exiger aux frais du requérant un piquetage sommaire de la construction ou de l'installation projetée et la pose de gabarit.

### **Art. 92 Enquête par avis**

<sup>1</sup> Les requêtes relatives à des constructions ou des installations prévues dans un plan de quartier entré en force donnent lieu, dès leur enregistrement, à un avis envoyé par le département à la commune intéressée, ainsi qu'aux propriétaires voisins immédiats de la parcelle concernée.

<sup>2</sup> Dans la mesure où lesdits propriétaires se justifient de la qualité de partie au sens de l'article 7, alinéa 1, de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, ils ont le droit de consulter le dossier et, dans les 14 jours, de formuler par écrit leurs éventuelles observations. Dans le même délai, la commune peut en faire de même.

### **Art. 93 Enquête publique et préavis**

<sup>1</sup> Les requêtes relatives à des constructions ou des installations qui ne sont pas prévues par un plan de quartier entré en force, respectivement qui concernent la réalisation de constructions ou installations spéciales au sens de l'article 80 de la présente loi sont rendues publiques par une insertion dans la Feuille d'avis officielle. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations nécessaires.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Les demandes d'autorisation 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 peut statuer, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve.

#### **Art. 94 Décision**

<sup>1</sup> Conformément aux dispositions de la loi sur la procédure administrative, les décisions relatives aux requêtes d'autorisations de construire sont motivées en fait et en droit, en se prononçant sur tous les éléments qui les concernent.

<sup>2</sup> Les autorisations sont publiées dans la Feuille d'avis officielle. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations accordées.

<sup>3</sup> La publication dans la Feuille d'avis officielle fait mention des voies et délais de recours.

#### **Art. 95 Délai de décision**

<sup>1</sup> Le délai de réponse à toute demande d'autorisation est de 60 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande.

<sup>2</sup> Toutefois, en cas de demande de dérogation, de requête portant sur un bâtiment protégé, d'application des dispositions régissant les zones de développement, si l'importance du projet le justifie ou encore pour des entreprises soumises à la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce, du 13 mars 1964, le département peut prolonger le délai de 30 jours. Le requérant en est avisé par écrit.

<sup>3</sup> Lorsque le département demande des pièces ou renseignements complémentaires nécessaires, le délai est suspendu jusqu'à réception des documents. Le requérant en est avisé par écrit.

<sup>4</sup> Si le requérant n'a pas reçu de réponse dans le délai, il peut aviser le département, par lettre recommandée, qu'il va procéder à l'exécution de ses plans. A défaut de notification de la décision dans un nouveau délai de 10 jours à compter de la réception de cet avis, le requérant est en droit de commencer les travaux.

#### **Art. 96 Coordination**

<sup>1</sup> Lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'Etat.

<sup>2</sup> En sa qualité d'autorité directrice, le département coordonne les diverses procédures relatives aux différentes autorisations et approbations requises et veille à ce que celles-ci soient délivrées et publiées simultanément dans la Feuille d'avis officielle.

<sup>3</sup> Dans tous les cas, la coordination intervient lors de l'élaboration d'un plan de quartier lorsque celui-ci est accompagné d'une étude d'impact sur l'environnement au sens de l'article 52 de la présente loi, ou lorsque ledit plan de quartier à valeur d'autorisation de construire au sens de l'article 42, alinéa 3.

## **Art. 97      Caducité**

<sup>1</sup> L'autorisation est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans l'année qui suit sa publication dans la Feuille d'avis officielle.

<sup>2</sup> Le délai de caducité est suspendu pendant toute la durée des recours. La suspension s'étend aux autres autorisations délivrées en relation avec l'autorisation de construire et nécessaires à la réalisation du projet.

<sup>3</sup> Sur demande, le département peut prolonger d'une année la validité de l'autorisation de construire.

<sup>4</sup> Les alinéas 1 à 3 sont applicables par analogie aux effets d'autorisation de construire déployés par un plan de quartier dans le cas prévu à l'article 42, alinéa 3, de la présente loi. La caducité éventuelle des effets d'autorisations de construire qui en résulte n'affecte pas le plan de quartier qui conserve force obligatoire générale tant qu'il n'a pas été abrogé ou remplacé.

## **Titre V                      Mesures et sanctions**

### **Chapitre I                  Mesures administratives**

#### **Section 1                    TYPES**

##### **Art. 98      Liste des mesures**

Lorsque l'état d'une construction ou d'une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut ordonner les mesures suivantes:

- a) la suspension des travaux;
- b) l'évacuation;
- c) l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter;

- d) la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition.

### **Art. 99 Effets**

<sup>1</sup> Les propriétaires ou leur mandataires, les entrepreneurs ou les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département en application de l'article 98.

<sup>2</sup> Les travaux qui ne sont pas exécutés conformément aux mesures prescrites doivent être refaits sur demande du département et sont, au besoin, exécutés d'office.

<sup>3</sup> L'exécution des ordonnances ou des travaux ne dégage en rien la responsabilité de l'intéressé pour les dommages causés à des tiers, avant, pendant ou après l'exécution des travaux, ni ne le libère des conséquences civiles, pénales et administratives des infractions commises.

## **Section 2 Procédures**

### **Art. 100 Visite des constructions et installations**

<sup>1</sup> Le département peut faire visiter en tout temps par ses agents ou ceux des départements intéressés les constructions, les installations et les dépôts en tous genres.

<sup>2</sup> Toutefois, les logements habités ne peuvent être visités que si cela est nécessaire pour contrôler l'application de la loi, notamment en cas d'urgence, sur plainte relative à leur état de sécurité ou de salubrité, ou si des travaux y sont ou y ont été exécutés.

<sup>3</sup> Si les intéressés ou les personnes qui les représentent sont absents ou refusent de laisser visiter les lieux, le département doit requérir l'assistance d'un officier de police ou du maire de la commune pour faire ouvrir les locaux.

<sup>4</sup> Les propriétaires ou leurs mandataires et les entrepreneurs sont tenus de faciliter l'exercice de leur mandat aux agents chargés de l'application de la loi et de ses règlements et de répondre dans un délai convenable à toute demande de renseignement qui leur est adressée.

### **Art. 101 Compétence et formes**

<sup>1</sup> Le département notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence.

<sup>2</sup> Ces mesures sont dispensées de la procédure d'autorisation. Le département peut toutefois exiger la présentation des pièces requises dans le cadre de la procédure d'autorisation.

### **Art. 102    Mention au registre foncier**

Lorsqu'il a ordonné une des mesures prévues au présent chapitre, le département peut en requérir la mention au registre foncier.

## **Section 3            Exécution par substitution**

### **Art. 103    Travaux d'office**

<sup>1</sup> En cas d'urgence, les mesures qui n'ont pas été exécutées dans les 24 heures qui suivent la notification sont entreprises d'office par le département.

<sup>2</sup> Toutefois, en cas de danger imminent, le département peut prendre immédiatement les mesures nécessaires. Il en informe les intéressés dans les délais les plus courts.

<sup>3</sup> Dans les autres cas, si le délai d'exécution est expiré sans résultat, il n'est procédé d'office aux mesures ordonnées qu'à l'échéance d'un nouveau délai d'au moins 5 jours, imparti par lettre recommandée.

<sup>4</sup> L'article 54 de la loi sur la procédure administrative est applicable pour le surplus.

### **Art. 104    Charge des frais**

<sup>1</sup> Les frais résultant de l'exécution des travaux d'office sont mis à la charge des intéressés par la notification d'un bordereau par le département. Ce bordereau peut être frappé d'un recours, conformément aux dispositions de la présente loi.

<sup>2</sup> Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble, elles sont solidairement obligées envers l'Etat de ces frais.

<sup>3</sup> La créance de l'Etat est productive d'intérêts au taux de 5% l'an dès la notification du bordereau.

## **Chapitre II        Sanctions administratives**

### **Section 1        Types**

#### **Art. 105    Amendes**

<sup>1</sup> Est passible d'une amende administrative de 1 000 F à 400 000 F tout contrevenant:

- a) à la présente loi;
- b) aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi;
- c) aux ordres donnés par le département en vertu de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci.

<sup>2</sup> Le montant maximum de l'amende est de 80 000 F lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales.

<sup>3</sup> Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en commandite, d'une société en nom collectif ou d'une entreprise en raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom; la personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondent solidairement des amendes.

<sup>4</sup> Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction, la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité et les cas de récidive constituant notamment des circonstances aggravantes.

## **Art. 106 Prescription**

<sup>1</sup> La poursuite des infractions mentionnées à l'article 105 se prescrit par 3 ans.

<sup>2</sup> Les articles 71 et 72 du code pénal suisse, du 21 décembre 1937, sont applicables par analogie, la prescription absolue étant de 5 ans.

## **Section 2 Procédure**

### **Art. 107 Compétences et formes**

<sup>1</sup> Le département est compétent pour infliger les amendes.

<sup>2</sup> Les contraventions sont constatées par les agents de la force publique et tous autres agents ayant mandat de veiller à l'observation de la loi.

<sup>3</sup> Le département prend sa décision au terme d'une enquête approfondie.

<sup>4</sup> L'intéressé est immédiatement informé de l'ouverture de l'enquête et des charges dressées contre lui.

<sup>5</sup> L'intéressé jouit de tous les droits de procédure garantis par la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985. Il peut au surplus demander à être entendu oralement.

<sup>6</sup> Les prononcés d'amende sont susceptibles d'un recours au Tribunal administratif selon l'article 115, alinéa 2, de la présente loi.

## **Chapitre III      Sanctions pénales**

### **Art. 108      Faux dans les titres et violation des règles de l'art de construire**

<sup>1</sup> Lorsqu'il apparaît qu'une attestation ou un certificat au sens des articles 78, 79, respectivement 81 de la présente loi, ne correspond pas à la réalité, le département dénonce le maître d'ouvrage et, le cas échéant, le mandataire, aux autorités pénales en vue de leur poursuite au titre de l'article 251 du code pénal suisse.

<sup>2</sup> Il en fait de même lorsqu'il apparaît que les éléments constitutifs visés à l'article 229 du code pénal suisse sont réunis.

## **Chapitre IV      Recouvrement des créances pécuniaires de l'Etat**

### **Art. 109      Sûretés**

Afin de garantir les créances de l'Etat, le demandeur peut être tenu de fournir des sûretés suffisantes lors de la délivrance des autorisations accordées en vertu de la présente loi et des règlements qu'elle prévoit.

### **Art. 110      Procédure d'exécution**

<sup>1</sup> Le recouvrement des créances résultant de décisions définitives infligeant une amende ou imposant le paiement d'une redevance ainsi que des bordereaux définitifs relatifs aux émoluments administratifs et aux frais des travaux d'office a lieu selon l'article 55 de la loi de procédure administrative, du 12 septembre 1985, sur requête du département.

<sup>2</sup> Les poursuites sont exercées dans le canton, quel que soit le domicile du débiteur.

### **Art. 111      Hypothèque légale**

<sup>1</sup> Le remboursement à l'autorité compétente des frais entraînés par l'exécution des travaux d'office, ainsi que le paiement des émoluments administratifs et des redevances prévues par la présente loi, sont garantis par une hypothèque légale (art. 836 du code civil). Il en est de même des amendes administratives infligées aux propriétaires.

<sup>2</sup> L'hypothèque prend naissance en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public et prime tout autre gage immobilier.

<sup>3</sup> L'hypothèque est inscrite au registre foncier sur réquisition du département accompagnée de la décision ou du bordereau à laquelle elle se réfère. Copie de cette réquisition est adressée au propriétaire concerné sous forme de décision.

<sup>4</sup> Les intérêts, les frais de réalisation et autres légitimes accessoires de la créance sont garantis au même rang que le capital.

<sup>5</sup> Si les créances visées à l'alinéa 1 intéressent plusieurs immeubles, chacun d'eux n'est grevé par l'hypothèque que pour la part le concernant.

## **Titre VI           Contentieux**

### **Chapitre I        Voies de droit**

#### **Art. 112   Principe**

<sup>1</sup> Le contentieux est ouvert contre les plans d'affectation et contre les décisions prises en application de la présente loi et de ses règlements d'application.

<sup>2</sup> Sauf disposition spéciale contenue dans la présente loi, la loi sur la procédure administrative est applicable.

#### **Art. 113   Plans de zone**

<sup>1</sup> Les plans de zone votés par le Grand Conseil sont susceptibles de recours auprès du Tribunal administratif. Le délai de recours est de 30 jours dès la publication de l'arrêté de promulgation de la loi

<sup>2</sup> Le Tribunal administratif statue avec un libre pouvoir d'examen.

#### **Art. 114   Plans de quartier**

<sup>1</sup> Les plans de quartier sont susceptibles de recours auprès du Tribunal administratif. Le délai de recours est de 30 jours dès la publication de la décision dans la Feuille d'avis officielle.

<sup>2</sup> Le Tribunal administratif statue avec un libre pouvoir d'examen.

<sup>3</sup> Le Tribunal administratif doit statuer dans les 6 mois qui suivent le dépôt du mémoire de recours. L'article 77 de la loi sur la procédure administrative est pour le surplus applicable.

## **Art. 115 Décisions**

<sup>1</sup> Les décisions prises en application de la présente loi sont susceptibles de recours auprès de la commission de recours, puis en deuxième instance auprès du Tribunal administratif.

<sup>2</sup> Les arrêtés du Conseil d'Etat fixant les degrés de sensibilité au sens de l'article 53 ainsi que les décisions infligeant les amendes en vertu de l'article 105 de la présente loi sont susceptibles de recours directement auprès du Tribunal administratif.

<sup>3</sup> La commission de recours statue en instance cantonale unique lorsque l'objet du recours est l'octroi ou le refus d'une autorisation de construire relative à une construction ou une installation prévue par un plan de quartier entré en force.

## **Chapitre II Procédure**

### **Art. 116 Qualité pour recourir**

<sup>1</sup> Ont qualité pour recourir:

- a) toute personne qui est touchée directement par l'objet du recours et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'il soit annulé ou modifié;
- b) la commune du lieu de situation;
- c) les associations d'importance cantonale au sens de l'article 62, alinéa 3, de la présente loi, lorsque la décision a pour objet un immeuble:
  - 1<sup>o</sup> situé dans une zone à protéger au sens de l'article 33, alinéa 1, lettre a, 2<sup>o</sup> à 5<sup>o</sup> de la présente loi,
  - 2<sup>o</sup> compris dans le périmètre d'un plan de site, au sens de l'article 38 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites,
  - 3<sup>o</sup> placé au bénéfice d'une dérogation au sens du titre IV, chapitre II, de la présente loi.

<sup>2</sup> La commune peut également intervenir en procédure dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis du dépôt d'un recours contre un refus d'autorisation de construire.

<sup>3</sup> En cas de recours auprès du Tribunal administratif contre une décision de la commission de recours, au sens de l'article 115, alinéa 1, de la présente loi, seules les parties à la procédure devant la commission ont qualité pour recourir.

**Art. 117 Publication des recours**

<sup>1</sup> La commission de recours publie à deux reprises et à une semaine d'intervalle dans la Feuille d'avis officielle tous les recours dont elle est saisie.

<sup>2</sup> Les avis publiés par la commission de recours mentionnent que les tiers disposent d'un délai de 30 jours, dès la deuxième parution, pour intervenir dans la procédure et que, s'ils s'abstiennent de cette démarche, ils n'ont plus la possibilité de recourir contre la décision de la commission, ni de participer aux procédures ultérieures.

**Art. 118 Motifs du recours**

<sup>1</sup> Les motifs de recours sont ceux énoncés par l'article 61 de la loi sur la procédure administrative.

<sup>2</sup> En cas de recours auprès du Tribunal administratif contre une décision de la commission de recours, les parties ne peuvent toutefois invoquer que les motifs, les faits et les moyens de preuve allégués dans la procédure devant la commission.

<sup>3</sup> Le recours à la commission statuant en instance cantonale unique au sens de l'article 115, alinéa 3, de la présente loi ne peut pas porter sur les objets tels qu'agréés par le plan de quartier.

**Art. 119 Effet suspensif**

<sup>1</sup> Les recours ont effet suspensif conformément à l'article 66 de la loi sur la procédure administrative.

<sup>2</sup> N'ont toutefois pas d'effet suspensif, à moins qu'il ne soit restitué sur requête du recourant:

- a) les recours dirigés contre une autorisation de construire concernant un ouvrage déclaré d'utilité publique par le Grand Conseil;
- b) les recours introduits auprès de la commission statuant en instance cantonale unique, au sens de l'article 115, alinéa 3, de la présente loi;
- c) les recours auprès du Tribunal administratif contre les décisions prises par la commission, au sens de l'article 115, alinéa 1, de la présente loi.

**Chapitre III Organisation de la commission de recours****Art. 120 Composition**

<sup>1</sup> La commission de recours comprend 2 sections de 3 membres; les sections ne peuvent siéger que lorsqu'elles sont complètes.

<sup>2</sup> Chaque section est présidée par un juge au Tribunal de première instance; les 2 autres membres titulaires sont choisis en dehors de l'administration. Sont désignés en outre 2 juges et 4 membres suppléants.

<sup>3</sup> Les 4 juges, soit les présidents et leurs 2 suppléants, sont désignés par le Tribunal de première instance.

<sup>4</sup> Les 4 autres membres titulaires et leurs 4 suppléants sont nommés par le Conseil d'Etat pour la durée de la législature du Grand Conseil ou pour la fin de la période en cours et peuvent être reconduits dans leurs fonctions. Ils doivent être choisis parmi les personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique.

<sup>5</sup> La fonction de président de la commission est exercée pour la période de 2 ans, chaque président de section à tour de rôle.

<sup>6</sup> Les causes de récusation sont fixées par les articles 85 à 92 et 94 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 22 novembre 1941. Le président de chaque section ou, s'il est lui-même en cause, le président de l'autre section, statue sur ces demandes de récusation.

## **Art. 121    Fonctionnement**

<sup>1</sup> Les deux sections exercent les mêmes compétences. Elles se répartissent entre elles l'instruction des recours.

<sup>2</sup> Chaque section rend sa décision au nom de la commission.

<sup>3</sup> La commission dispose du secrétariat nécessaire.

## **Art. 122    Délai de décision**

La commission doit statuer dans les 3 mois qui suivent le dépôt du mémoire de recours. L'article 77 de la loi sur la procédure administrative est réservé.

# **Titre VII            Dispositions finales**

## **Chapitre I           Généralités**

### **Art. 123    Restrictions du droit de propriété**

<sup>1</sup> Les restrictions du droit de propriété résultant de l'application de la présente loi peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier.

<sup>2</sup> Lorsqu'une autorisation de construire implique, pour assurer le respect de conditions dont elle est assortie, une interdiction relative d'aliéner un immeuble dont il est fait mention au registre foncier, le conservateur écarte la

réquisition translative de propriété qui n'a pas reçu l'agrément préalable du département.

#### **Art. 124 Emoluments**

<sup>1</sup> Le département perçoit un émolument pour toutes les décisions qu'il prend, ainsi que pour les recherches d'archives ayant trait aux autorisations de construire.

<sup>2</sup> Ces émoluments sont fixés par le Conseil d'Etat.

#### **Art. 125 Désignation des commissions compétentes**

Le Conseil d'Etat désigne les commissions compétentes au sens de la présente loi.

### **Chapitre II Abrogations**

#### **Art. 126 Clause abrogatoire**

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, et la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont abrogées.

### **Chapitre III Droit transitoire**

#### **Art. 127 Procédures en cours**

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, et les autres lois mentionnées au chapitre V restent applicables en leur ancienne teneur aux procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi.

### **Chapitre IV Terminologie**

#### **Art. 128 Clause d'adaptation**

Le Conseil d'Etat peut adapter la rédaction des dispositions cantonales lorsque leur terminologie ne correspond pas à celle de la présente loi, notamment:

- a) lorsque ces dispositions contiennent des références à la loi sur les constructions et les installations diverses, du 24 avril 1988, ou à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987;

- b) lorsque ces dispositions contiennent des expressions telles que «*plan localisé de quartier*», «*zones protégées*», et qu'il s'agit d'y substituer les termes correspondant prévus par la présente loi.

## Chapitre V Modifications à d'autres lois

### Art. 129

#### (L 5 20)

<sup>1</sup> La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996, est modifiée comme suit:

#### **Art. 31, al. 2 (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> La sommation mentionne que le refus d'y donner suite est passible, conformément à l'article 44, de l'amende administrative prévue à l'article 105 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, du ...., et qu'il ouvre la faculté à l'Etat de prendre les mesures prévues par l'article 32.

#### **Art. 36, al. 1 (nouvelle teneur) Travaux et autres frais d'expropriation**

<sup>1</sup> L'Etat peut entreprendre dans l'appartement exproprié ou dans l'immeuble où il est situé, les travaux nécessaires pour rendre cet appartement habitable. Le département fait application à cet effet des articles 105 et suivants de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, du ....

#### **Art. 40, al. 1 (nouvelle teneur) Procédure d'autorisation**

<sup>1</sup> Les demandes d'autorisation découlant de la présente loi sont régies par application analogique des articles 82 et suivants de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions et les dispositions réglementaires y relatives.

#### **Art. 42, al. 1 (nouvelle teneur) Restrictions**

<sup>1</sup> Les autorisations de construire prévues par l'article 82 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ne sont pas délivrées lorsque l'exécution des travaux qu'elles concernent rend nécessaires des démolitions ou transformations interdites par la présente loi.

#### **Art. 42A (nouvelle teneur)**

En cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble, le département, notamment sur demande d'un locataire, peut

ordonner l'exécution des travaux nécessaires, le cas échéant les faire exécuter aux frais du propriétaire selon la procédure des travaux d'office prévus aux articles 98 et 103 et suivants de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

**Art. 44, al. 1 (nouvelle teneur) Sanctions et mesures**

<sup>1</sup> Celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi est passible des mesures et sanctions administratives prévues par les articles 98 à 106 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions et des peines plus élevées prévues par le code pénal.

**Art. 45, al. 1 (nouvelle teneur) Commission de recours**

<sup>1</sup> Les décisions prises et autorisations délivrées par le département en application de la présente loi doivent être publiés dans la Feuille d'avis officielle et sont susceptibles d'un recours, dans les 30 jours, auprès de la commission de recours instituée par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. La publication mentionne l'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi).

**Art. 45, al. 5 (nouvelle teneur)**

<sup>5</sup> Les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions concernant la durée du mandat et les causes de récusation des membres de la commission de recours sont applicables aux membres désignés en conformité des alinéas 3 et 4.

\*\*\*

**(L 1 35)**

<sup>2</sup> La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée comme suit:

**Art. 2, al. 1, lettre a (nouvelle teneur)**

- a) d'un plan de quartier au sens de l'article 41 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, du ...;

**Art. 2, al. 2 (abrogé)**

**Art. 2A, al. 1 (nouvelle teneur) Sauvegarde des objectifs**

<sup>1</sup> Dans le périmètre des zones de développement, le département des travaux publics et de l'énergie (ci-après département) peut refuser la délivrance d'une autorisation de construire requise selon les dispositions de la zone ordinaire lorsque la réalisation du projet serait de nature à compromettre les objectifs de la zone de développement. Toutefois, s'il n'existe pas de plan de quartier permettant d'envisager l'application des normes de la zone de développement, il ne peut s'écouler plus de 3 ans entre la décision de refus et l'adoption d'un tel plan par le Conseil d'Etat. A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain selon les normes de la zone ordinaire. Lorsqu'il a été fait application de l'article 61 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, ce délai est réduit à une année à compter de la décision du Grand Conseil modifiant le régime des zones.

<sup>2</sup> Les décisions prises en application de l'alinéa 1 peuvent faire l'objet d'un recours selon les modalités de recours prévues par les articles 115 à 119 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du ....

**Art. 3 (abrogé)****Art. 4, al. 1, 1<sup>re</sup> phrase (nouvelle teneur) Règlement de quartier**

<sup>1</sup> Les plans de quartier sont accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment:

**Art. 5A à 6A (abrogés)****Art. 7 (nouvelle teneur) Recours**

Les modalités de recours prévues par les articles 115 à 119 de la loi sur l'aménagement et les constructions sont applicables aux décisions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement prises sur la base de la présente loi.

**Art. 11, al. 2 (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> Sous réserve des dispositions de la présente loi, les normes de la 3<sup>e</sup> zone de construction, au sens de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, sont applicables aux terrains compris dans cette zone, dont les limites sont fixées par le plan ci-annexé, qui est déposé aux archives d'Etat.

**(L 1 45)**

<sup>3</sup> La loi générale sur les zones de développement industriel, du 13 décembre 1984, est modifiée comme suit:

**Art. 4, al. 1, lettre a (nouvelle teneur) Autorisation de construire**

Dans les zones de développement industriel, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance de l'autorisation de construire, autoriser l'application des normes de la zone industrielle au sens de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, du ... Cette décision est subordonnée à l'approbation préalable:

- a) des plans et règlements directeurs au sens des articles 2 et 3 ou, le cas échéant, d'un plan de quartier fixant tout ou partie des éléments énoncés à l'article 43 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions;

**Art. 5 (nouvelle teneur) Elaboration et approbation des plans et règlements**

<sup>1</sup> Le département des travaux publics et de l'énergie établit ou fait établir les projets de plans et règlements directeurs ou les plans de quartier.

<sup>2</sup> L'adoption, la modification et l'abrogation des plans et règlements visés à l'alinéa 1 sont soumises à la procédure définie aux articles 64 à 67 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions qui leur est applicable par analogie.

**Art. 14 (nouvelle teneur) Sanctions administratives**

Les articles 98 à 106 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables par analogie en cas d'inobservation de la présente loi, des plans et règlements directeurs ou des décisions prises en application des ces dispositions légales ou réglementaires.

**Art. 16 (nouvelle teneur) Recouvrement**

Les articles 109 et 110 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables par analogie au recouvrement des taxes d'équipement, des frais de mesures d'office et des amendes résultant de bordereaux ou décisions définitifs fondés sur la présente loi.

**Art. 17, al. 2 (nouvelle teneur)**

2 Le paiement des taxes d'équipement, des frais résultant des mesures d'office, des amendes et autres prestations prévues par la présente loi ou ses

dispositions d'exécution est garantie par une hypothèque légale. L'article 111 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions est applicable par analogie.

\*\*\*

### **(L 1 40)**

<sup>4</sup>La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, est modifiée comme suit:

#### **Art. 1 (nouvelle teneur) Développement normal**

<sup>1</sup> En vue d'assurer le développement normal des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités dans les zones ordinaires, le Conseil d'Etat peut, au fur et à mesure des besoins, adopter, modifier ou abroger des plans de quartier au sens de l'article 41 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, du ...

<sup>2</sup> Dans la mesure où le plan de quartier est élaboré en vue d'assurer le développement des voies de communication, il distingue 3 catégories d'artères:

- a) les artères cantonales ;
- b) les artères communales;
- c) les artères de morcellement à la charge exclusive des intéressés.

<sup>3</sup> L'élaboration et l'adoption des plans de quartier au sens de l'alinéa 1 sont régies par les articles 64 à 67 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

#### **Art. 2 à 7 (abrogés)**

#### **Art. 9 (nouvelle teneur)**

La réalisation des voies de communication et des équipements publics prévue au plan de quartier peut être déclarée d'utilité publique par le Grand Conseil, conformément à l'article 3, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (ci-après loi sur l'expropriation). Sous réserve des dispositions particulières de la présente loi, la procédure suivie pour ladite réalisation est celle prévue par la loi sur l'expropriation.

#### **Art. 10 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Le plan de quartier, en vertu duquel la réalisation des voies de communication et des équipements publics est déclarée d'utilité publique

conformément à l'article 9, est annexé à la loi de déclaration d'utilité publique; ce plan est qualifié de plan d'extension.

<sup>2</sup> Lorsqu'un plan de quartier qui a qualité de plan d'extension est modifié, le Conseil d'Etat adopte le nouveau plan selon la procédure de l'article 64 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

<sup>3</sup> Toutefois, lorsque le plan comporte la création ou la suppression de voies de communication ou d'équipements publics, le Conseil d'Etat subordonne son entrée en vigueur à l'adoption, par le Grand Conseil, des modifications dudit plan d'extension. A cet effet, l'article 65 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions est applicable par analogie.

## **Chapitre IIA Plans d'utilisation du sol et règlements d'application (abrogé)**

### **Art. 15 A à 15 G (abrogés)**

### **Art. 16 (nouvelle teneur)**

Les rues et les routes prévues par les plans de quartier et d'extension sont classées en conformité des dispositions légales sur les routes, au fur et à mesure que leur exécution est décrétée.

### **Art. 18 (nouvelle teneur)**

Lorsque l'Etat ou les communes décident l'exécution d'une partie des travaux prévus aux plans de quartier ou d'extension, il est procédé conformément aux dispositions qui régissent l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour l'acquisition des propriétés immobilières nécessaires à l'exécution du projet.

### **Art. 19, al. 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Lorsque l'Etat ou les communes décident l'exécution de parties des travaux prévus par les plans de quartier ou d'extension, les propriétaires qui bénéficient de ces travaux sont appelés à contribuer à leur exécution.

### **Art. 23 (nouvelle teneur)**

Les contributions prévues à l'article 19 sont recouvrées auprès des intéressés par un bordereau qu'envoie le département compétent. Il peut être recouru contre ce bordereau conformément à l'article 115 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Lorsque le bordereau est définitif, son recouvrement est poursuivi conformément à l'article 110 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

**Art. 31 (nouvelle teneur)**

Le département interdit ou n'autorise que sous réserve de modification toute création de chemin vicinal ou privé, toute inscription au registre foncier de parcelle à destination de chemin ou de droit de passage, qui entrave l'exécution d'un plan de quartier ou d'extension, ou qui ne réserve pas entre le chemin projeté et un chemin existant ou prévu au susdit plan un espace suffisant pour que les conditions prévues par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions puisse être appliquée.

**Art. 33 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Dans toutes les régions où il n'existe pas de plan de quartier et dans celles où les voies prévues n'ont pas un réseau assez serré, le département peut s'opposer à la création de nouveaux chemins et à l'inscription au registre foncier de parcellement ou de parcelles à destination de chemins, tant qu'un plan de quartier de la région n'a pas été établi.

<sup>2</sup> Pour le surplus, les dispositions de l'article 68 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables par analogie.

**Art. 34**

Le département est chargé d'établir les plans de quartier et d'extension ainsi que tous les plans d'alignement servant à fixer l'emplacement des constructions.

\*\*\*

**(L 4 05)**

<sup>5</sup> La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, est modifiée comme suit:

**Art. 1, lettre f (nouvelle)**

f) de définir les règles constructives applicables aux zones à protéger.

**Art. 10, al. 3 (nouvelle teneur)**

<sup>3</sup> Toutefois, si la demande de classement porte sur un immeuble dont la démolition ou la transformation a fait l'objet d'un préavis favorable de la commission des monuments, de la nature et des sites et est prévue par :

1° une autorisation de construire ou de démolir en force ou;

2° un plan de quartier ou un plan de site, l'un et l'autre entré en force depuis moins de cinq ans,

elle est soumise sans délai à cette commission. Si cette dernière confirme son précédent préavis, la demande de classement est sans délai déclarée irrecevable.

**Art. 15, al. 3 (nouvelle teneur)**

<sup>3</sup> Les simples travaux ordinaires d'entretien et les transformations de peu d'importance peuvent être autorisés par l'autorité compétente, pour autant qu'ils aient fait l'objet d'un préavis favorable de la part de la Commission des monuments, de la nature et des sites et d'une demande d'autorisation au sens des l'articles 82 à 97 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

**Art. 38 al. 3 (nouvelle teneur)**

<sup>3</sup> A défaut d'autres règles fixées dans le plan de site ou son règlement, l'article 49 de la présente loi est applicable par analogie aux travaux exécutés dans les immeubles déclarés maintenus, sous réserve des cas d'intérêt public.

**Art. 40, al. 11, 12 et 13 (nouvelle teneur)**

<sup>11</sup> Lorsqu'une modification des limites de zones est mise à l'enquête publique en vertu de l'article 61 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du ..., le département peut mettre simultanément, ou sitôt après, à l'enquête publique un projet de plan de site portant sur un périmètre situé à l'intérieur de la nouvelle zone à créer; il peut procéder de même pour solliciter le préavis de la commune et ouvrir la procédure d'opposition conformément aux alinéas 3 à 6. Dans cette hypothèse, le Conseil d'Etat ne peut toutefois pas approuver le plan de site tant que la modification des limites des zones n'a pas été adoptée par le Grand Conseil.

<sup>12</sup> Lorsque l'élaboration d'un plan de quartier, au sens de l'article 64 de la loi sur l'aménagement du territoire et la construction du..., aucun plan de site dont le périmètre recouvrirait en tout ou partie celui du plan de quartier ne peut être élaboré avant l'adoption de ce dernier.

<sup>13</sup> Lorsqu'un plan localisé de quartier a été approuvé, il ne peut s'écouler moins de 5 ans entre la date de son adoption et la mise à l'enquête d'un projet de plan de site dont le périmètre recouvrirait en tout ou partie celui du plan localisé de quartier.

## **Chapitre VI      Zones protégées (nouveau, comprenant les art. 42 à 67)**

### **Section 1            Vieille-Ville et secteur sud des anciennes fortifications (nouvelle)**

#### **Art. 42 (nouveau)            Principe et dérogations**

<sup>1</sup> L'aménagement et le caractère architectural original des quartiers de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications doivent être préservés.

<sup>2</sup> A cet effet, les bâtiments existants sont maintenus. Le département peut toutefois autoriser exceptionnellement leur reconstruction lorsqu'il s'agit de constructions qui ne méritent pas d'être protégées en raison de leur caractère ou d'un motif prépondérant d'intérêt général.

<sup>3</sup> Dans les quartiers de la Vieille-Ville, en cas de rénovation ou de transformation, les structures intérieures de même que les autres éléments dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

<sup>4</sup> Dans le secteur sud des anciennes fortifications, en cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses de même que les éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

<sup>5</sup> Dans tous les cas, l'architecture, notamment le volume, l'échelle, les matériaux et la couleur des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère des quartiers.

<sup>6</sup> Il en est de même des enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autre objets soumis à la vue du public.

#### **Art. 43 (nouveau)            Dispositions applicables**

Sous réserve des dispositions spéciales de la présente section, les dispositions générales de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables à la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications.

#### **Art. 44 (nouveau)            Préavis**

<sup>1</sup> Les demandes d'autorisation ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures sont soumis aux préavis de la commission d'architecture et de la commission des monuments, de la nature et des sites.

<sup>2</sup> Ces préavis sont motivés.

**Art. 45 (nouveau) Alignements**

En règle générale, les alignements sur rue sont maintenus.

**Art. 46 (nouveau) Gabarit des constructions**

<sup>1</sup> Le gabarit de hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

<sup>2</sup> Toutefois, sous réserve des autres dispositions de la présente loi et de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, le département peut autoriser ou imposer des dérogations aux dispositions de l'alinéa 1 si une telle mesure est dictée par des raisons d'esthétique.

**Art. 47 (nouveau) Assainissement des îlots**

En vue d'assainir un îlot ou d'améliorer l'aménagement des cours et jardins, le département peut subordonner l'octroi d'une autorisation de construire ou de transformer à des mesures telles que la démolition partielle ou totale des bâtiments, l'exécution de terrassements ou la suppression de murs de clôture.

**Section 2 Ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle (nouvelle)****Art. 48 (nouveau) Principes et buts**

<sup>1</sup> L'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle situés en dehors des paramètres de protection:

- a) de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications;
- b) du vieux Carouge,

doit être préservée.

<sup>2</sup> Sont considérés comme ensemble les groupes de 2 immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou la rue.

**Art. 49 (nouveau) Mesures de protection**

<sup>1</sup> Les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

<sup>2</sup> Le département peut autoriser toutefois des exceptions afin d'améliorer l'hygiène et la sécurité d'une construction autorisée avant le 7 mai 1961.

<sup>3</sup> De même, afin de permettre l'aménagement des locaux d'habitation dans les combles des maisons dont la construction a été autorisée avant le 7 mai 1961, le département peut réduire le vide d'étage prescrit en application de l'article 73 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions lorsque:

- a) le gabarit des toitures n'est pas modifié;
- b) les nouveaux locaux remplissent les conditions de salubrité et de sécurité requise par leur destination;
- c) le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et le caractère esthétique de la construction autorisent cette mesure.

<sup>4</sup> Le département peut aussi ouvrir la procédure d'adoption d'un plan de site des ensembles considérés comme dignes de protection en application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites.

<sup>5</sup> Le département établit et publie sans tarder une liste indicative des ensembles visés à l'alinéa 1.

#### **Art. 50 (nouveau) Dispositions applicables**

Sous réserve des dispositions spéciales de la précédente section, les dispositions générales de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables aux immeubles visés à l'article 48.

#### **Art. 51 (nouveau) Reconstruction**

<sup>1</sup> Afin de conserver l'homogénéité de l'architecture, la hauteur des corniches et le nombre de niveaux des immeubles reconstruits au sein des ensembles visés à l'article 48 doivent être maintenus.

<sup>2</sup> Une dérogation quant au nombre de niveaux peut être accordée par le département si l'esthétique de l'ensemble le justifie.

#### **Art. 52 (nouveau) Préavis**

<sup>1</sup> Les demandes d'autorisation ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'article 48 sont soumis aux préavis de la commission d'architecture et de la commission des monuments, de la nature et des sites.

<sup>2</sup> Les commissions formulent leur préavis après s'être renseignées sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle.

## **Section 3                    Secteur Rôtisserie-Pêlisserie (nouvelle)**

### **Art. 53 (nouveau)            Normes spéciales**

<sup>1</sup> Dans le secteur Rôtisserie-Pêlisserie, il ne peut être édifié qu'un ensemble de bâtiments comprenant des habitations, ainsi que des locaux à usage administratif et un garage collectif souterrain dont les modalités d'exploitation sont fixées par le Conseil d'Etat.

<sup>2</sup> Les constructions doivent s'harmoniser avec celles de la zone protégée de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications selon l'article 42, ainsi qu'avec la salle de spectacle existante de l'Alhambra. Des liaisons entre la basse et la haute ville doivent être aménagées.

<sup>3</sup> Les demandes d'autorisation sont soumises au préavis de la commission d'architecture et de la commission des monuments, de la nature et des sites. Ces préavis sont motivés.

<sup>4</sup> Les dispositions générales de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables pour le surplus.

## **Section 4                    Vieux Carouge (nouvelle)**

### **§ 1            Dispositions générales (nouveau)**

#### **Art. 54 (nouveau)            Principes et buts**

<sup>1</sup> L'aménagement et le caractère architectural historique du centre de la ville de Carouge (vieux Carouge) doivent être préservés.

<sup>2</sup> L'architecture, notamment le volume, l'échelle, les matériaux et la couleur des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère du vieux Carouge.

<sup>3</sup> Il en est de même des enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autres objets soumis à la vue du public.

#### **Art. 55 (nouveau)            Plan de site**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat établit, au fur et à mesure des besoins, des plans de site.

<sup>2</sup> Sous réserve des dispositions de la présente section, et de celles pouvant résulter des plans de site, les dispositions relatives à la 4<sup>e</sup> zone urbaine de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables à la zone du vieux Carouge.

**Art. 56 (nouveau) Préavis**

<sup>1</sup> Les demandes d'autorisation ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures sont soumis aux préavis de la commune de Carouge et de la commission du vieux Carouge.

<sup>2</sup> La commission du vieux Carouge est composée de 5 membres titulaires et de 3 membres suppléants nommés par le Conseil d'Etat, soit:

- a) 2 titulaires et 1 suppléant sur proposition de la commune de Carouge;
- b) 2 titulaires et 1 suppléant sur proposition de la commission des monuments, de la nature et des sites;
- c) 1 titulaire et 1 suppléant sur proposition de la commission d'architecture.

<sup>3</sup> La durée de la fonction des membres titulaires et suppléants est en principe de 4 ans, coïncidant avec celle de chaque législature.

**§ 2 Dispositions spéciales (nouveau)****Art. 57 (nouveau) Alignements**

En règle générale, les alignements sur rues ainsi que les façades sur rues de styles Louis XVI et Empire notamment sont maintenus.

**Art. 58 (nouveau) Gabarit des constructions**

<sup>1</sup> Le gabarit et le nombre de niveaux des constructions sont déterminés par les plans de site.

<sup>2</sup> Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente. Toutefois, le département peut, sur préavis de la commission du vieux Carouge, accorder les dérogations en vue de faciliter la rénovation du vieux Carouge, s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère architectural.

**Art. 59 (nouveau) Toitures**

<sup>1</sup> Les constructions doivent être couvertes par un toit dont la pente ne peut excéder 40° ni être inférieure à 30°. Le faitage ne doit pas, par sa hauteur, nuire au caractère d'ensemble.

<sup>2</sup> Toutefois, le département peut, sur préavis de la commission du vieux Carouge, accorder des dérogations aux dispositions de l'alinéa 1 pour harmoniser la toiture d'une construction avec celles des constructions voisines, ou pour d'autres motifs d'ordre esthétique.

**Art. 60 (nouveau) Lucarnes**

<sup>1</sup> Des lucarnes isolées ou groupées peuvent être établies sur cour au-dessus du gabarit défini par l'article 58, si elles ne nuisent pas à l'ordonnance générale des toitures et au caractère architectural du vieux Carouge.

<sup>2</sup> Dans les mêmes conditions, des lucarnes isolées peuvent être établies sur rue.

**Art. . 61 (nouveau) Distances aux limites de propriété**

<sup>1</sup> Sous réserve des autres dispositions de la loi, la distance entre une construction et une limite de propriétés privées doit être au moins égale aux deux tiers de la hauteur du gabarit de la construction envisagée et en aucun cas inférieure à 4 m ( $D \geq \frac{2}{3} H \geq 4$ ).

<sup>2</sup> Toutefois, le département peut, sur préavis de la commission du vieux Carouge, accorder des dérogations à l'alinéa 1 pour la transformation ou la reconstruction de bâtiments d'angle (vues droites croisées). Les conditions sont fixées par voie de règlement.

**Art. 62 (nouveau) Vides d'étages**

<sup>1</sup> Les vides d'étages (hauteur entre planchers et plafonds) ne peuvent être inférieurs à 2,80 m pour le rez-de-chaussée et 2,50 m pour tous les autres étages éclairés au-dessous de la corniche. Dans l'étage éclairé au-dessus de la corniche, la hauteur peut être réduite à 2,30 m.

<sup>2</sup> Les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent être utilisés pour l'habitation que si leur plancher est situé à 0,30 m au-dessus du niveau général du trottoir adjacent. Dans ce cas, le vide d'étages ne peut être inférieur à 2,50 m.

<sup>3</sup> En vue de maintenir les structures existantes, le département peut accorder des dérogations aux dispositions des alinéas précédents: demeurent réservées les conditions fixées par voie de règlement.

**Art. 63 (nouveau) Aménagements et assainissement des îlots**

<sup>1</sup> En vue:

- a) de permettre un aménagement rationnel;
- b) d'assainir un îlot;
- c) d'améliorer l'aménagement de cours et de jardins,

le département peut, sur préavis de la commission du vieux Carouge, subordonner la délivrance d'une autorisation de construire ou de transformer à certaines mesures, telles que le remaniement parcellaire ou la cession fiduciaire des droits à l'Etat, ainsi que la démolition partielle ou totale de

bâtiments, l'exécution de terrassements ou la suppression de murs de clôture, de dépôts ou de parcs à voitures.

<sup>2</sup> L'aménagement de parcs à voitures en plein air ne peut être autorisé qu'à bien plaisir et à la condition qu'ils ne nuisent pas à l'esthétique et à la salubrité.

<sup>3</sup> Des constructions basses peuvent être autorisées, dans les cours, lors d'une réalisation d'ensemble, prévoyant la reconstruction au niveau supérieur de nouvelles cours ou de jardins.

#### **Art. 64 (nouveau) Subventions**

L'Etat de Genève et la commune de Carouge peuvent, dans des cas et à des conditions dont les autorités restent seules juges, participer financièrement aux frais résultant de l'application de la présente section.

### **Section 5 Villages protégés (nouvelle)**

#### **Art. 65 (nouveau) Limites de zone**

Sous réserve de la délimitation des zones selon l'article 13 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, les limites exactes de zones des villages protégés sont déterminées par des plans de détail adoptés par le Conseil d'Etat sur préavis du département de l'intérieur, de l'environnement et des affaires régionales, de la commune intéressée, de la commission d'urbanisme et de la commission des monuments, de la nature et des sites.

#### **Art. 66 (nouveau) Dispositions spéciales**

<sup>1</sup> Dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriété et les vues droites. Lors de travaux de réfection de façades ou de toitures, la commune et la commission des monuments, de la nature et des sites sont également consultées.

<sup>2</sup> Il en est de même des enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autres objets soumis à la vue du public.

<sup>3</sup> Le département peut également subordonner l'autorisation de construire à l'adoption préalable d'un plan de quartier; dans ce cas, la procédure

applicable est celle prévue par les articles 64 à 67 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions.

### **Art. 67 (nouveau) Dispositions applicables**

Dans la mesure où il n'y est pas dérogé par l'article 66, les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions applicables à la 4<sup>e</sup> zone rurale sont applicables aux constructions édifiées dans la zone des villages protégés.

## **Chapitre VII (ancien chap. VI) Moyens financiers**

### **Art. 68 (ancien art. 42)**

## **Chapitre VIII (ancien chap. VII) Autorités**

### **Art. 69 à 75 (anciens art. 43 à 49)**

## **Chapitre IX (ancien chap. VIII) Mesures administratives, sanctions, recouvrement des amendes et des frais**

### **Art. 76 (nouveau, les anciens art. 50 à 61 abrogés) Mesures et sanctions administratives**

Les mesures administratives, les sanctions, le recouvrement des amendes et des frais sont régis par les dispositions du titre V de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

## **Chapitre X (ancien chap. IX) Voies de recours**

### **Art. 77 (nouveau, ancien art. 62 abrogé) Recours**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat statue en appel sur les recours contre les décisions de l'autorité compétente prises en application des dispositions des chapitres II, III, IV et de l'article 39.

<sup>2</sup> La commission de recours instituée par la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions statue en appel sur les recours contre les décisions de l'autorité compétente prises en application des dispositions édictées par le Conseil d'Etat en vertu des articles 36 et 38.

<sup>3</sup> Le Tribunal administratif statue sur recours contre l'adoption du plan de site telle que prévue par l'article 40.

### **Art. 78 (ancien art. 63)**

**Chapitre XI (ancien chap. X)****Dispositions finales****Art. 79 à 84 (anciens art. 64 à 69)**

\*\*\*

**(L 2 30)**

<sup>6</sup> La loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, est modifiée comme suit:

**Art. 4, al. 2 (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> Dans la mesure où les dispositions sur l'énergie font l'objet de textes légaux cantonaux spécifiques, la présente loi a valeur de complément.

**Art. 15 (nouvelle teneur) Installations de chauffage et de préparation d'eau chaude**

La loi sur le ramonage et les contrôles spécifiques des émanations de fumée, du 17 décembre 1981, ainsi que son règlement d'application, fixent les normes de rendement et autres conditions auxquelles sont soumises les installations de chauffage et de préparation d'eau chaude, en complément aux dispositions du chapitre III A ci-après.

**Art. 15 B, al. 2 et 3 (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> En vue de déterminer notamment leur assujettissement au décompte individuel des frais de chauffage (DIFC ci-après décompte) conformément à la section 2 du chapitre III A de la présente loi, le calcul de l'indice de dépense de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments existants d'au moins 5 utilisateurs d'une installation de chauffage central.

<sup>3</sup> L'autorité compétente calcule l'indice de dépense de chaleur, le transmet au propriétaire ou au gérant du bâtiment et notifie une décision conformément à l'article 22 I de la présente loi.

## **Chapitre III A Economies dans les constructions et installations (nouveau, comprenant les art. 22 A à 22 P)**

### **Section 1 Mesures applicables aux constructions (nouvelle)**

#### **Art. A (nouveau) Principe**

<sup>1</sup> Les constructions doivent être conçues et maintenues de manière que l'énergie nécessaire à leur fonction soit utilisée économiquement et rationnellement.

<sup>2</sup> Lors de nouvelles constructions, des mesures sont prises afin de limiter les déperditions d'énergie.

<sup>3</sup> A cet effet, l'enveloppe extérieure des constructions neuves, régulièrement chauffées, doit présenter une isolation et une inertie adéquates selon des normes fixées dans le règlement d'application. Des exigences peuvent également être imposées pour les bâtiments existants, telles notamment l'isolation des embrasures et fenêtres.

#### **Art. 22 B (nouveau) Transformation et rénovation d'immeubles existants**

En cas de transformation ou de rénovation importante d'un immeuble existant, des mesures visant à économiser l'énergie doivent être prises, lorsque leur coût n'est pas disproportionné par rapport au résultat obtenu.

#### **Art. 22 C (nouveau) Installations de chauffage**

<sup>1</sup> Les installations de chauffage doivent être dimensionnées conformément à la nature et à la destination de la construction et munies d'une régulation adéquate, permettant notamment une adaptation automatique de la température du fluide à la température extérieure, aux horaires naturels et aux horaires d'utilisation.

<sup>2</sup> En règle générale, les corps de chauffe doivent être munis de vannes thermostatiques agréées par le département.

<sup>3</sup> Les installations de chauffage doivent être révisées régulièrement, conformément aux dispositions de la loi sur le ramonage et les contrôles spécifiques des émanations de fumées, afin de déterminer notamment si elles respectent les prescriptions de sécurité et de rendement thermique optimal.

**Art. 22 D (nouveau) Chauffage d'endroits ouverts**

<sup>1</sup> Les installations de chauffage d'endroits ouverts tels que terrasses, rampes, passages et autres emplacements analogues, ainsi que les piscines et rideaux d'air chaud à l'entrée des immeubles, ne sont autorisés que si ce chauffage se fait exclusivement à l'aide d'énergies renouvelables ou de rejets de chaleur.

<sup>2</sup> Le département peut accorder des dérogations si le requérant justifie d'un besoin impératif, d'un intérêt public ou de mesures visant à la conservation de l'énergie.

**Art. 22 E (nouveau) Climatisation**

<sup>1</sup> Les installations de climatisation dans les bâtiments sont soumises à autorisation.

<sup>2</sup> Est réputée installation de climatisation une installation de ventilation comportant une production de froid.

<sup>3</sup> Le département n'autorise une installation de climatisation que si elle répond à un besoin réel. Le projet doit, en outre, être conçu de manière à limiter au maximum la consommation d'énergie et à s'intégrer dans un concept énergétique global du bâtiment.

<sup>4</sup> Les installations de climatisation ne correspondant pas à certains critères (indices énergétiques, puissance spécifique notamment) fixés dans le règlement sont interdites.

<sup>5</sup> L'autorisation visée à l'alinéa 1 peut être assortie notamment des conditions suivantes:

- a) l'optimisation de l'éclairage naturel et artificiel, en fonction de la conception architecturale;
- b) l'installation d'un dispositif de régulation automatique assurant, avant l'enclenchement des compresseurs, l'utilisation prioritaire de l'air extérieur pour le rafraîchissement des locaux;
- c) la programmation de l'installation de climatisation sur une horloge ou un système analogue permettant d'éviter le gaspillage d'énergie hors des périodes de service des locaux;
- d) l'installation d'une dérive de la température de consigne intérieure durant l'été.

**Art. 22 F (nouveau) Rejets de chaleur**

<sup>1</sup> Les installations ou équipements faisant partie intégrante d'une construction qui produisent des rejets de chaleur doivent être équipés d'un système de récupération de chaleur, agréé par le département sur préavis de l'office cantonal de l'énergie.

<sup>2</sup> Le département peut renoncer à imposer cet équipement pour toutes les installations produisant des rejets de chaleur de peu d'importance ou non récupérables.

## **Section 2 Répartition de la consommation d'énergie, de chauffage et d'eau chaude sanitaire (nouvelle)**

### **§1 Décomptes individuels des frais de chauffage (nouveau)**

#### **Art. 22 G (nouveau) Principe**

Dans les bâtiments où il existe au moins 5 utilisateurs d'une installation de chauffage central, des dispositifs permettant de déterminer la consommation effective d'énergie pour le chauffage et sa répartition entre les utilisateurs doivent être mis en place, afin de permettre l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage.

#### **Art. 22 H (nouveau) Bâtiments neufs**

La conception de l'installation de distribution de chaleur dans les bâtiments neufs doit permettre la mesure effective de la chaleur fournie aux utilisateurs.

#### **Art. 22 I (nouveau) Bâtiments existants**

<sup>1</sup> Les bâtiments existants comportant une installation de chauffage central doivent être équipés de dispositifs de saisie de la consommation individuelle d'énergie et de chauffage et chaque local chauffé doit être équipé d'un dispositif permettant à l'utilisateur de fixer la température ambiante et de la régler, sous réserve des exceptions prévues aux alinéas 2 à 4 du présent article.

<sup>2</sup> Sont dispensés les bâtiments existants pour lesquels la technologie prévue à l'alinéa 1 n'est pas applicable, notamment lorsqu'ils sont équipés:

- a) d'un chauffage par le sol;
- b) d'un chauffage par le plafond;
- c) d'un chauffage à air chaud;
- d) d'un chauffage à radiateurs raccordé à un circuit de distribution ne permettant pas la pose de dispositifs de réglage.

En outre, certains locaux ne doivent pas être équipés d'un dispositif de réglage, notamment lorsque des sondes de température pour le régulateur de l'installation y sont installées.

<sup>3</sup> Des dérogations à l'alinéa 1 peuvent être consenties par le département lorsqu'il s'agit de bâtiments voués à une démolition prochaine ou lorsque l'installation des dispositifs prévus à l'alinéa 1 heurterait des objectifs de protection du patrimoine.

<sup>4</sup> L'alinéa 1 n'est pas applicable lorsqu'il en résulterait des coûts disproportionnés par rapport au résultat obtenu, notamment lorsque l'indice de dépense de chaleur des bâtiments concernés est inférieur à celui fixé par le règlement d'application. A cette fin, l'office cantonal de l'énergie calcule, conformément à l'article 15 B de la présente loi et à son règlement d'application, l'indice de dépense de chaleur pour tous les bâtiments visés à l'alinéa 1 et avise le propriétaire de chaque bâtiment du résultat de ce calcul. Le propriétaire peut, dans le délai de 30 jours dès sa réception, déposer contre l'avis précité une réclamation auprès de l'office cantonal de l'énergie, lequel procède à un réexamen du calcul de l'indice de dépense de chaleur.

<sup>5</sup> Le département notifie une décision d'assujettissement au propriétaire de tout bâtiment dont la valeur moyenne des indices de dépenses de chaleur des deux dernières années est supérieur à celle fixée dans le règlement d'application. Le propriétaire du bâtiment assujetti dispose d'un délai de 2 ans pour installer les dispositifs prévus à l'alinéa 1 et pour introduire le décompte individuel des frais de chauffage ou ramener l'indice de dépense de chaleur à une valeur inférieure à celle fixée par le règlement d'application.

<sup>6</sup> Le département peut prolonger les délais prévus à l'alinéa 5 lorsque les circonstances le justifient.

<sup>7</sup> Le propriétaire fournit à l'office cantonal de l'énergie les données nécessaires à la détermination de l'indice de dépense de chaleur dans le délais fixés par le règlement d'application.

## **Art. 22 J (nouveau) Transformation lourde**

Les bâtiments subissant une transformation lourde sont assimilés à des bâtiments neufs.

## **§ 2 Décomptes individuels des frais d'eau chaude (nouveau)**

### **Art. 22 K (nouveau) Principe**

Dans les bâtiments où il existe au moins 5 utilisateurs, des installations permettant de déterminer la consommation effective d'eau chaude sanitaire et sa répartition entre chaque utilisateur doivent être mises en place afin de permettre l'établissement de décomptes individuels des frais d'eau chaude sanitaire.

**Art. 22 L (nouveau) Bâtiments neufs**

Les bâtiments neufs doivent être équipés de compteurs individuels d'eau chaude permettant de déterminer la consommation effective de chaque utilisateur.

**Art. 22 M (nouveau) Bâtiments existants**

Les bâtiments existants dans lesquels un tel procédé peut techniquement être mis en place doivent être équipés dans les 5 ans qui suivent l'entrée en vigueur du présent article.

**Art. 22 N (nouveau) Transformation lourde**

Les bâtiments subissant une transformation lourde sont assimilés à des bâtiments neufs.

**Art. 22 O (nouveau) Délégations**

Des dérogations à l'article 22 K peuvent être consenties par le département lorsqu'il s'agit de bâtiments voués à une démolition prochaine ou lorsque l'installation des dispositifs prévus à l'article 22 K heurterait des objectifs de protection du patrimoine.

**§ 3 Dispositions communes (nouveau)****Art. 22 P (nouveau) Information des locataires**

Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires lorsqu'il va procéder à la mise en place d'installations permettant de déterminer la consommation individuelle d'énergie de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

**Art. 24 al.2 (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> Sont réservées les décisions ou sanctions prises en vertu de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions qui peuvent être portées par les intéressés devant la commission de recours instituée par celle-ci.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi marque la volonté des formations politiques dont sont issus ses auteurs de parvenir, au cours de la présente législature, à simplifier et raccourcir les procédures d'adoption de plans d'aménagement et d'autorisation de construire. Sa teneur correspond au PL 7692 déposé par le Conseil d'Etat le 19 août 1997 et retiré en janvier 2000.

Les propositions que contenait ce projet de loi sont le fruit d'un important travail mené par des experts de l'administration et du secteur privé. Dans la mesure où, sans aucun doute, elles sont de nature à atteindre le but poursuivi, il serait incompréhensible de ne pas les soumettre à l'examen du Grand Conseil. Les majorités passent ; les difficultés demeurent. Traitons-les enfin !

Depuis 1997, la législation genevoise applicable aux matières traitées dans ce projet de loi a été modifiée sur plusieurs points. Les auteurs du présent projet de loi ont intégré ces modifications législatives, sans exception. En revanche, ils se sont interdit d'y apporter d'autres modifications.

Vu l'importance de ce projet pour l'avenir du développement du canton et afin de garantir qu'il soit étudié avec diligence, il est formellement proposé de le renvoyer à une commission ad hoc (« Commission ad hoc LATC ») créée uniquement à cet effet et composée de neuf membres.

En guise d'exposé des motifs, les auteurs du présent projet de loi se bornent à reproduire celui du PL 7692, tout en l'adaptant aux quelques modifications qui lui ont été apportées.

**A. Le projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions concrétise les travaux menés par un groupe de travail mandaté par M. Philippe Joye, ancien conseiller d'Etat, chef, à l'époque, du département des travaux publics et de l'énergie, chargé d'engager une réflexion portant sur l'accélération et la simplification des procédures.**

Les conclusions de ce groupe de travail ont été consignées dans un rapport du 9 juillet 1996 dont un exemplaire est joint. A préciser que ce rapport a été mis en consultation auprès de l'ensemble des milieux intéressés et qu'il a reçu un accueil globalement favorable.

Un examen attentif de la situation permet de constater qu'il est illusoire d'imaginer d'accélérer et de simplifier les procédures en matière de construction sans s'intéresser au fond de la législation.

La procédure n'est en effet, en dernière analyse, que le prolongement formel d'une réglementation. Or, il est évident qu'une législation qui privilégie une approche bureaucratique et administrative des problèmes ne peut que générer des procédures lentes et complexes.

C'est dire que très vite s'est imposé comme une évidence le postulat selon lequel il n'y a accélération et simplification des procédures possibles qu'avec simultanément une refonte de la législation de fond qui régit le contrôle étatique des droits à bâtir.

Dans le même ordre d'idée, le projet de loi qui vous est soumis part de l'hypothèse selon laquelle l'accélération et la simplification des procédures n'est réalisable que dans la mesure où elle est accompagnée d'une libéralisation de la législation d'aménagement du territoire et des constructions destinée à redonner un espace d'autonomie et de liberté, gage de dialogue sur le traitement à réserver aux projets de construction et assurant la créativité architecturale.

En introduction, il est enfin observé que le présent projet de loi répond aux motions 398 et 768, qui ont toutes deux trait au problème général de l'accélération et de la simplification des procédures en matière d'autorisation de construire, d'une part, et, d'autre part, que dans le cadre de la réforme de l'Etat, le Conseil d'Etat se réfère expressément au présent projet de loi en matière des compétences canton-commune et de simplification des normes.

## **B. Le texte de projet de loi sur l'aménagement du territoire et les constructions est fondé sur un certain nombre de thèses :**

- a) A l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle, ce sont des préoccupations d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement qui doivent prendre le pas sur des considérations de police administrative classique qui inspiraient jusqu'ici le contrôle de l'Etat sur la construction.
- b) La planification de l'aménagement du territoire ne doit pas être conçue comme une programmation rigide, mais, bien au contraire, comme une combinaison d'instruments destinés à créer un débat et un consensus social en matière d'utilisation future du sol.
- c) La réglementation des conditions de constructions ne peut plus se faire de manière purement normative et uniforme pour l'ensemble du territoire

cantonal. Cela procède en effet d'un schématisme peu compatible avec les caractéristiques particulières que peut présenter une rue ou un quartier.

A des normes rigides en matière de gabarit, de hauteur, de distance aux limites, il y a lieu de faire place à une politique fondée sur l'incitation et des règles indicatives créant un espace d'autonomie.

- d) L'Etat cantonal doit cesser d'entretenir l'illusion selon laquelle il est capable à lui seul et de manière bureaucratique de régler et de contrôler l'ensemble des éléments relatifs à l'acte de construire. Il faut au contraire prendre acte du fait qu'aujourd'hui, la construction fait l'objet d'une réglementation technique très importante de la profession, réglementation qui dépasse les frontières cantonales et dont les contenus les plus récents s'inspirent de celles en vigueur au sein de l'Europe communautaire.

Il devient ainsi urgent pour un canton de reconnaître et de donner toute sa valeur à ce processus d'autoréglementation.

- e) La réglementation de la procédure doit être dictée par l'arbitrage indispensable entre des intérêts qui sont parfois convergents, mais le plus souvent antinomiques. Il s'agit, d'une part, de l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser rapidement des projets qui s'inscrivent dans les limites fixées par l'aménagement du territoire et, d'autre part, de l'intérêt des tiers qui vise à sanctionner et empêcher tout abus ou détournement de la réglementation par des projets dangereux ou nuisibles pour le public.

Afin d'éviter de prolonger inutilement les procédures, il apparaît indispensable de concentrer en amont, dans le processus d'aménagement du territoire, la discussion et l'éventuelle contestation relative aux objectifs d'utilisation du sol. C'est bien au moment de l'élaboration des plans directeurs et des plans d'affectation que doit se créer le consensus, respectivement que doivent être tranchées les oppositions.

Cela doit permettre en effet en aval, soit au stade de la mise en œuvre concrète, d'accélérer les procédures, le débat de principe ayant été vidé avec force de chose décidée.

- f) En l'état, la législation genevoise sur les constructions et l'aménagement du territoire ressemble, et ceci pour des motifs essentiellement historiques, à un puzzle dont la complexité est telle qu'elle est difficilement accessible, y compris pour des praticiens et des juristes.

Sans vouloir supprimer toute une série de législations spéciales qui «tutèlent» des intérêts publics particuliers (politique du logement;

protection du patrimoine, de la nature et des sites; protection de l'environnement), le projet qui vous est soumis traduit la volonté de consolider dans un texte unique des dispositions qui sont à ce jour dispersées tant dans la loi sur les constructions et les installations diverses que dans la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ou encore la loi sur l'extension, respectivement la loi générale sur les zones de développement.

Le projet a donc pour ambition de créer un corps unique de règles qui servent de colonne vertébrale à l'ensemble des normes qui organisent le contrôle étatique sur les constructions et installations.

D'une part, ce corps de règles se veut à la fois plus léger dans son contenu et dans son style. D'autre part, il est rédigé en faisant appel aux techniques les plus récentes de la logistique.

### **C. Le titre II du projet de loi est consacré à la réglementation de l'aménagement du territoire. Il contient de ce point de vue les principales innovations suivantes:**

- a) L'article 8 consacre l'effort fait par les communes de collaborer à la planification de l'organisation du territoire par le biais d'études communales ayant valeur de plans directeurs. Sans donner à ces textes une force obligatoire générale, il y a lieu néanmoins d'en consacrer l'existence légale comme l'élément de référence à la fois pour les autorités municipales dans l'exercice des prérogatives qui sont les leurs et pour les décisions que le Conseil d'Etat est amené à prendre, notamment en matière d'adoption de plans de quartier.
- b) Si la division du territoire cantonal en zones reste comme par le passé de la compétence du Grand Conseil, l'article 14 de la loi vise à étendre les prérogatives du parlement en la matière. Celui-ci ne doit pas nécessairement se borner à dessiner les contours des zones. Lorsqu'il est amené en effet à modifier les zones existantes ou à créer de nouvelles zones, il doit lui être possible de se prononcer de manière plus précise sur l'image que devra avoir la future zone à bâtir.

La loi introduit ainsi la notion de plan de zone enrichi qui permet au législateur d'exprimer les options qui doivent être retenues pour la typologie des constructions et des aménagements, le périmètre de leur implantation ou encore les schémas de circulation.

- c) Dans le but d'atténuer la rigidité de la division du territoire en zones, le projet étend les possibilités de mixité des affectations, en particulier en 4<sup>e</sup> zone, ainsi que dans les zones industrielles et artisanales.
- d) L'article 39 est destiné à permettre d'adapter la situation réelle des parties du territoire sises en zone de développement dans lesquelles subsistent des poches résiduelles de zone ordinaire. Les principaux aménagements prévus dans la zone de développement ayant été par hypothèse réalisés, il apparaît logique de constater l'achèvement du processus et de retransférer en zone ordinaire le périmètre.
- e) A ce jour, les caractéristiques des constructions dans les différentes zones à bâtir sont définies sous forme purement normative par des règles uniformes contenues dans la loi sur les constructions et les installations diverses. Le projet de loi rompt avec cette logique.

D'une part, il postule le principe selon lequel les alignements, le gabarit, les distances aux limites et les distances sur rue ou entre constructions ne doivent pas être définis par voie législative ou réglementaire, mais bien au contraire, doivent faire l'objet d'une réflexion par le biais des plans de quartier.

Une approche pondérée permet ainsi de mieux coller aux caractéristiques du périmètre concerné et de garantir un urbanisme de qualité qui n'est pas caractérisé par un simple schématisme.

Simultanément, pour permettre un espace de discussion et de création architectural, le projet de loi qui vous est soumis substitue à la technique d'une règle unique l'idée d'une fourchette comprenant une valeur inférieure et une valeur supérieure.

- f) La réglementation des conditions de construction en 5<sup>e</sup> zone, c'est-à-dire en zone villas se limite dorénavant à une réglementation relative au gabarit maximum, respectivement au respect d'un indice d'utilisation du sol.
- g) Les articles 41 et suivants de la loi régissent le contenu et le processus d'élaboration des plans de quartier. A ce sujet, le changement de terminologie, soit l'abandon de l'adjectif «localisé», marque la volonté de donner à cet instrument de planification de l'aménagement du territoire une fonction cohérente et réelle. Le plan de quartier est destiné à donner une image dudit quartier.

Il y a lieu dès lors, à l'avenir, de proscrire un aménagement qui se ferait au coup par coup, parcelle par parcelle, sans cohérence d'ensemble. Par ailleurs, dans le même ordre d'idée, la loi consacre à la fois la souplesse et la variété d'utilisation du plan de quartier comme instrument d'aménagement. Le contenu dudit plan de quartier doit varier en fonction des caractéristiques et des besoins du cas particulier.

- h) Le législateur, à l'instar d'autres réglementations cantonales (le droit bernois notamment), consacre la possibilité de considérer que l'adoption d'un plan de quartier, lorsqu'il contient l'ensemble des données précises relatives à une construction, équivaut à la délivrance d'une autorisation de construire. Cela simplifie considérablement le processus administratif.
- i) En matière de procédure l'élaboration des plans, la législation qui vous est proposée réorganise à la forme les texte pour les rendre plus cohérents et plus facilement lisibles pour les usagers et les citoyens.

Un chapitre entier de la loi est ainsi consacré à la réglementation des droits de participation des particuliers, des communes et du public en général à l'élaboration des plans d'aménagement. La loi, tout en consacrant le droit d'initiative des communes, permet en certaines circonstances aux particuliers d'être eux aussi à l'initiative d'un processus d'aménagement (art. 46 de la loi).

- j) Enfin, toujours en matière d'aménagement, les articles 50 et 51 visent à créer le lien qui doit exister à teneur du droit fédéral entre l'adoption des plans d'aménagement et les exigences découlant de la protection de l'environnement (conduite des études d'impact et attribution des degrés de sensibilité dans le cadre de la lutte contre le bruit).

**D. La réglementation de la qualité des constructions et installations donne lieu à l'une des innovations majeures de la législation. Jusqu'ici, cette réglementation faisait l'objet de dispositions de droit public cantonal fort détaillées contenues dans la loi sur les constructions et installations diverses et son règlement d'application.**

Ce corps de règles développées au fil des années avait une préoccupation de nature fondamentalement policière destinée à garantir l'hygiène et la santé publique.

Aujourd'hui, comme le groupe de travail mandaté par le département a pu le constater, ce corps de règles policières est substantiellement dépassé par une réglementation professionnelle technique détaillée qui dépasse largement

les frontières cantonales et dont le contenu s'inspire de plus en plus des normes en vigueur dans les pays qui nous entourent et qui sont membres de l'espace communautaire.

Le choix qui est fait consiste à recentrer l'activité normative du canton sur un «noyau dur» de normes visant à assurer des conditions minimales d'habitabilité des constructions.

Pour le reste, et sous réserve de constructions destinées à accueillir un grand nombre de personne, le contrôle qualitatif doit intervenir par l'engagement ferme et strict pris par le maître de l'ouvrage et ses mandataires de respecter de manière complète et détaillée les normes techniques reconnues de la profession dans des domaines aussi variés que la stabilité, la solidité, la sécurité, la fiabilité des matériaux, l'isolation phonique ou encore la ventilation des constructions et installations.

C'est dans cette logique générale que l'article 73 de la loi a pour vocation de définir les conditions minimum d'habitabilité que doivent respecter toute construction et installation dans le canton. Les articles 74 à 76 font référence en matière d'incendie, de suppression de barrières architecturales et de normes techniques aux réglementations reconnues de la profession et consolidées notamment sous l'égide d'institutions telles que l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie, l'Association suisse de normalisation ou encore la CNA.

Pour assurer le respect de ces standards qualitatifs, l'Etat requiert du mandataire, respectivement du maître de l'ouvrage, successivement trois titres:

- a) une attestation selon laquelle les plans de construction sont conformes aux normes techniques reconnues;
- b) une déclaration formelle d'engagement contresignée par le maître de l'ouvrage visant au respect de ces normes techniques lors de la phase d'exécution des travaux;
- c) à l'achèvement des travaux, une attestation de conformité de l'ouvrage cosignée par le mandataire et le maître dudit ouvrage.

La réglementation de ces attestations et engagements (art. 78) traduit une volonté de responsabilisation des milieux professionnels qui s'accompagne simultanément d'un accroissement des sanctions en cas de non-respect.

Le seuil des amendes administratives a été largement augmenté et l'article 108 fait une référence expresse aux sanctions pénales mises en œuvre

par le code pénal au titre du faux dans les titres et de la violation des règles de l'art de construire.

Par ailleurs, et dans cette même logique de responsabilisation du maître de l'ouvrage, l'article 79 exige du constructeur qu'il souscrive une couverture d'assurance responsabilité civile immeuble destinée à couvrir les dommages subis par les usagers, les tiers ou les collectivités publique du fait des vices de construction.

Pour les constructions à usage collectif (grands immeubles commerciaux, hôtels, restaurants, cinémas, théâtres, musées, écoles, hôpitaux, installations sportives ou garages collectifs), l'article 80 réserve le droit de l'Etat cantonal d'élaborer des normes qualitatives spéciales qui viennent compléter l'autoréglementation privée.

Simultanément, et compte tenu des impératifs particuliers de sécurité qui doivent être réunis par ces constructions, l'article 81 innove en prévoyant un système de certification des installations par des experts indépendants agréés par le Conseil d'Etat. Cette certification doit se faire aux frais du constructeur.

#### **E. La dernière partie de la loi, soit les articles 82 et suivants, traite des problèmes de procédure. Les innovations principales sont les suivantes :**

a) L'article 82, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, délimite le champ d'application du régime de l'autorisation de construire aux constructions et installations ayant un impact sensible sur l'occupation du territoire, respectivement qui présentent des dangers pour la sécurité des usagers ou des voisins.

L'impact sur l'occupation du territoire est mesuré sur la base du volume, de l'implantation, de l'emprise au sol et de la destination d'une construction. Des seuils doivent être définis pour ces critères par voie réglementaire, conformément à la délégation contenue à l'article 82, alinéa 3.

b) Les articles 42, alinéa 3, et 83 rappellent qu'en certaines circonstances l'adoption d'un plan de quartier vaut elle-même autorisation de construire, ce qui implique l'économie de la procédure relative à ladite autorisation de construire.

c) L'article 86 définit de manière précise l'objet de la procédure d'autorisation de construire, qui est triple :

- contrôler que le projet respecte les conditions de construction et l'affectation prévue par les plans d'aménagement;
  - contrôler que les conditions minimum d'habitabilité sont respectées;
  - s'assurer que les engagements et attestations de conformité aux normes techniques et d'assurance responsabilité civile sont réunis.
- Pour le surplus, la loi précise que, lorsque ces conditions sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire.

d) L'article 92 simplifie la procédure d'enquête relative à des constructions et installations dont le principe d'implantation est d'ores et déjà prévu par un plan de quartier entré en force. L'adoption du plan de quartier est en effet censée permettre de susciter de débat, respectivement de créer le consensus nécessaire en procédant aux arbitrages utiles.

En aval de l'adoption du plan de quartier, il ne saurait être question de remettre en cause les décisions entrées en force.

e) La logique visant à concentrer la discussion des orientations relatives à l'utilisation du sol au niveau des plans d'affectation nous a conduits à proposer que les recours contre des plans de quartier soient dorénavant ouverts directement auprès du Tribunal administratif. Cette exigence découle d'ailleurs de la mise en œuvre du droit fédéral.

f) Les recours en matière de construction continuent à être portés d'abord devant la commission de recours et ensuite en deuxième instance auprès du Tribunal administratif. Cette règle souffre toutefois une exception importante lorsque le litige porte sur une autorisation de construire relative à une construction déjà prévue par un plan de quartier entré en force.

En la matière, un seul recours auprès de la commission de recours est ouvert (art. 115).

g) Pour accélérer les procédures, la loi prévoit qu'en cas de recours auprès du Tribunal administratif contre une décision prise par la commission de recours, seules les parties à la procédure devant la commission de recours peuvent intervenir, l'effet suspensif n'est pas automatique et enfin uniquement les griefs de fait et de droit allégués dans la procédure devant la commission de recours peuvent être soumis au Tribunal administratif.

h) S'agissant de l'effet suspensif, la règle actuellement en vigueur est maintenue. L'article 119, alinéa 2, supprime toutefois l'automatisme dudit effet suspensif, non seulement à l'égard des autorisations de construire

querellées qui concernent un ouvrage déclaré d'utilité publique (c'est le cas d'ores et déjà), mais encore lorsque des recours portent sur des constructions visées par un plan de quartier entré en force.

- i) L'article 122 de la loi, dans la volonté d'accélérer la procédure, impose un délai de trois mois à la commission de recours pour rendre ses décisions. Dans les recours dirigés contre les plans de quartier devant le Tribunal administratif, cette juridiction se voit imposer un délai de 6 mois pour statuer (art. 114, al. 3).

Tels sont en substance, Mesdames et Messieurs les députés, les motifs par lesquels nous soumettons ce projet de loi à votre bienveillante attention.

## **Commentaire article par article**

### ***Titre I. Dispositions générales***

#### ***Art. 1 Champ d'application***

L'art. 1 définit le champ d'application de la loi en suivant une approche nouvelle et plus large que le droit des constructions actuel, puisque non liée exclusivement à l'assujettissement à l'autorisation de construire (cf. art. 1, LCID).

L'art. 1 explicite d'emblée le titre de la loi, quant au champ de matière qu'elle saisit: l'on trouve ainsi posé le principe que l'aménagement du territoire et la police des constructions ne se conçoivent plus isolément. La loi réunit ainsi les actuelles LALAT et LCID, dans le prolongement des constatations du Groupe de travail qui avaient souligné la nécessité d'une révision simultanée des deux législations ou du basculement de pans entiers de la LCID dans la LALAT (cf. p. ex. Rapport, Droit de la construction § 27).

L'autorisation de construire n'est qu'un instrument particulier de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (cf. art. 5). Elle fait dès lors l'objet d'un champ d'application propre, défini aux art. 82 ss.

#### ***Art. 2 Définitions***

Au contraire de l'art. 1 de l'actuelle LCID, qui procède à une énumération exemplative d'objets censés avoir la qualité de constructions ou installations aux fins du régime d'autorisation de construire, l'art. 2 pose une définition plus générique des constructions et installations qui s'applique aussi bien à

l'aménagement du territoire qu'à la police des constructions. Cette définition répond aux exigences du droit fédéral (cf. art. 3 al. 2 et 22 LAT).

La notion de constructions ou installations *fixes* se réfère à l'ancrage au sol des objets visés dans une perspective d'aménagement du territoire, d'une part, et de sécurité des installations d'autre part. L'adjectif fixe s'oppose ainsi à mobile, sans signification quant à la durée de l'implantation: une construction ou installation fixe bien que provisoire est dès lors également assujettie à la loi.

### **Art. 3 / 4 But / Réserve des dispositions spéciales**

Les deux alinéas de l'art. 3 distinguent les deux domaines évoqués par le titre de la loi et préfigurent sa structure subséquente. Les objectifs d'aménagement du territoire (et de protection de l'environnement, en tant qu'ils sont liés au régime de la LAT) sont l'objet du titre II (plans d'aménagement), tandis que ceux qui relèvent de préoccupations de police, au sens historique du terme (sécurité et salubrité des constructions) sont traités dans le titre III (Qualité des constructions et installations).

La politique du logement, la protection des monuments et des sites, le droit spécial de l'environnement, les économies d'énergies, la législation sur le travail restent régis par les législations fédérales ou cantonales que l'art. 4 réserve.

### **Art. 5 Instruments de contrôle de l'Etat**

L'art. 6 énonce les modes de contrôle à disposition de l'Etat dans le domaine visé par la loi: il s'agit successivement d'utiliser des instruments normatifs, de planification et administratifs. A côté des plans d'aménagement (au sens des art. 6 ss; titre II) et de la procédure d'autorisation de construire (art. 82 ss; titre III), il est expressément rappelé que l'Etat exerce son contrôle par la mise en œuvre des normes juridiques relatives à la qualité des constructions et installations (art. 73 ss; titre III).

## **Titre II. Plans d'aménagement**

### **Chapitre I. Généralités**

#### **Art. 6 Objet des plans d'aménagement**

L'art. 6 rappelle la fonction des plans d'aménagement – soit des plans directeurs (art. 8 et 9 ss) et des plans d'affectation (plans de zone: art. 13 ss;

plans de quartier: art. 41ss) – découlant du droit fédéral (art. 6 ss et 14 ss, LAT).

La notion d'« organisation de l'utilisation du sol » est plus large que la notion d'affectation et reprend le concept de l'art. 1 al. 1 LAT. Les termes de « nature » et d'« étendue des droits à bâtir » se réfèrent pour le premier à l'affectation stricto sensu, respectivement pour le second aux paramètres réunis au titre des conditions de construction (implantation, distances aux limites, gabarits, etc). Ceux-ci sont fixés en principe dans les plans de zone (cf. art. 14) et de quartier, et à défaut par voie réglementaire (art. 34 al. 3).

L'alinéa 2 reprend, en le résumant, l'art. 2 al. 1 LALAT, mais ne mentionne plus les paramètres généraux des réflexions d'aménagement inscrits à l'art. 2 al. 2 LALAT, vu la trop faible portée normative de cette disposition, qui n'a pas de contenu propre par rapport aux art. 6 al. 4 et 7 LAT.

### **Art. 7**                    *Types de plans d'aménagement*

La notion de plans d'aménagement recouvre les plans directeurs communal (art. 8) et cantonal (cf. art. 9 ss; art. 8 LAT) et les plans d'affectation au sens de l'art. 14 LAT. Les plans d'affectation sont de deux niveaux: les plans de zone (repris des art. 12 ss. LALAT) et les plans de quartier. Les plans localisés de quartier actuels (art. 1 LExt; art. 3 LGZD) perdent ainsi le qualificatif « localisé », dans l'idée de leur assurer une assiette territoriale plus ample, mieux à même de garder une véritable vue d'aménagement (cf. Rapport, Aménagement du territoire § 25). L'étendue de cette assiette n'est pas définie abstraitement, par indication d'une surface minimale en m<sup>2</sup>, par exemple. Toutefois, l'article 48 cerne indirectement la notion de « quartier », en tant qu'il prévoit que les propriétaires de terrains d'un périmètre d'au moins 7 000 m<sup>2</sup>, « sis à l'intérieur d'un quartier » ont qualité pour initier une procédure d'élaboration d'un plan de quartier.

La transformation des plans localisés de quartier en plans de quartier passe évidemment par la modification de la LGZD, de la LGZDI ainsi que de la LExt, dont les dispositions correspondantes peuvent être amendées (cf. les modifications et abrogations de lois connexes).

### **Art. 8 Plans directeurs communaux**

En l'état du droit genevois de l'aménagement du territoire, les communes se limitent à disposer d'un droit d'initiative, respectivement un droit de préavis, en matière d'élaboration de plans d'aménagement. La compétence décisionnelle reste en mains du canton. Toujours dans la situation actuelle, les communes peuvent faire procéder à des études d'aménagement. Toutefois, ces études, souvent longuement élaborées, ne font l'objet d'aucune reconnaissance juridique. C'est à ce dernier élément qu'entend pallier l'article 8 qui vous est soumis. L'objectif est de consacrer une existence légale aux plans directeurs communaux sans leur donner toutefois de force obligatoire générale.

L'alinéa 2 de l'article 8 insiste sur le fait que le plan directeur communal est avant tout obligatoire pour les autorités municipales: il sert à celles-ci à exprimer leur préavis face à des projets d'aménagement cantonaux, respectivement à exercer, si elles l'estiment nécessaire, leur droit d'initiative.

S'agissant des rapports entre les plans directeurs communaux et les plans de quartier, l'alinéa 3 n'a pas pour objet de consacrer un effet obligatoire des plans communaux pour le Conseil d'Etat. Un tel caractère obligatoire serait peu compatible avec les responsabilités de coordination assumées par le Conseil d'Etat en la matière. En revanche, il nous apparaît souhaitable et possible que le Conseil d'Etat, tout en conservant sa liberté d'appréciation, ne s'écarte pas sans motifs des orientations prévues par le plan directeur communal. En d'autres termes, il s'agit pour le Conseil d'Etat d'une obligation de prendre en considération les orientations prévues par le plan directeur communal, cette prise en considération ne l'empêchant pas, s'il existe un motif fondé à ses yeux, de s'en écarter. Il existe alors une obligation de motiver à charge du Conseil d'Etat.

Nous estimons qu'il s'agit là d'un compromis équilibré qui permet d'arbitrer de manière effective à la fois les demandes légitimes des communes et l'intérêt public cantonal qui doit dicter l'aménagement du territoire.

## *Chapitre II. Plan directeur cantonal*

### *Art.9 Objet du plan directeur*

L'art. 9 énonce plus clairement les diverses composantes du plan directeur cantonal, sans toutefois modifier au fond l'actuel art. 8 al. I LALAT.

Il se réfère à la notion d'étude de base de l'art. 6 LAT – reprise à l'art. 10 –, ainsi qu'aux objectifs de coordination de l'art. 7 LAT.

### *Art. 10 Etudes de base*

Reprise de l'actuel art. 3 LALAT, qui renvoie aux notions de l'art. 6 LAT.

A noter que l'indication de l'autorité compétente est opérée par le Conseil d'Etat. De la sorte, on évite d'empiéter sur la compétence réservée par la Constitution cantonale au Conseil d'Etat d'organiser l'administration cantonale (art. 119 Cst-GE).

### *Art. 11 Concept de l'aménagement cantonal*

L'article 11 reprend de l'actuel art. 3 al. 2 LALAT l'institution du concept de l'aménagement cantonal, et n'en diverge qu'en tant qu'il décrit l'institution elle-même sans traiter de sa préparation sous forme de projet. La procédure d'élaboration est décrite à l'article 54, dans le chapitre regroupant toutes les questions de procédure relatives aux plans d'aménagement.

### *Art. 12 Schéma directeur*

Les alinéas lettre 2 reprennent l'art. 7 LALAT, sous réserve de ce qui a trait aux compétences et procédures, traitées séparément (art. 54).

L'alinéa 3 intègre le PL 7598, de MM. R. Koechlin et O. Lorenzini, relatif aux zones « sensibles ». Ce texte a pour ambition d'éviter que des périmètres soumis à de très fortes pressions économiques, démographiques et politiques ne connaissent d'implantations de constructions de manière chaotique. Il s'agit d'être particulièrement attentif au développement de ces secteurs et de les doter des instruments de planification qui permettent d'en régir correctement l'aménagement. Chaque périmètre sensible doit dès lors faire l'objet, dans le schéma directeur ou à l'issue de son adoption, d'une étude particulière qui permette d'orienter son aménagement de façon rationnelle et économique.

## Chapitre III. Plans de zone

### Section I. Objet des plans de zone

#### Art. 13 Plans de zone

Il s'agit de définir le principe du découpage en zones du territoire du canton, posé dans la LALAT, et qui consiste simplement à circonscrire des périmètres dont le régime est par ailleurs entièrement défini par les règles relatives au type de zone choisi.

L'alinéa 1 reprend ainsi le principe inscrit à l'art. 12 al. 1 LALAT, en se limitant à ajouter que

l'adoption des plans de zone est du ressort du Grand Conseil.

L'alinéa 2 reprend également le régime de la LALAT: les caractéristiques générales de l'affectation de chaque zone sont définies par les dispositions qui se rapportent aux différentes catégories de zones (art. 17 ss).

#### Art. 14 Plans de zone enrichis

En exception au mécanisme repris à l'article 13, l'article 14 prévoit que la modification des limites de zones ou la création d'une nouvelle zone peut s'accompagner d'indications spécifiques sur certains éléments définissant la nature et l'étendue des droits à bâtir.

Il s'agit en réalité de permettre au plan de zone, lorsque la modification ou la création de la zone est motivée par un projet ou un objectif concret, de fixer d'ores et déjà des points qui relèvent, dans le droit actuel, du plan localisé de quartier (cf. p. ex. l'art. 3 al. 1 LGZD). Les réflexions du Groupe de travail ont en effet démontré que ces points sont souvent décisifs pour la modification des limites de zone dans le régime actuel (Rapport, Aménagement du territoire, § 20-21).

Le plan de zone enrichi, outre qu'il simplifie la procédure en attirant en amont la liquidation de questions qui sinon doivent être tranchées dans une seconde étape (surtout dans l'hypothèse où le plan de quartier subséquent vaut lui-même autorisation de construire: art. 42 al. 3), ouvre la voie à une approche différentielle des règles définissant la nature et l'étendue des droits à bâtir. Le Grand Conseil peut aussi faire du sur-mesure, selon les particularités de chaque périmètre, en utilisant au besoin les instruments que lui fournit l'article 14. Il n'est pas tenu de fixer tous les points concernés par l'alinéa 2, dont l'énumération n'est d'ailleurs qu'exemplative; il peut se

contenter de ne déterminer que ceux qu'il maîtrise à ce moment, en laissant le reste aux soins des auteurs des plans de quartier.

Les prescriptions dont le plan de zone peut être enrichi relèvent notamment des domaines cités à l'alinéa 2, dont il y a lieu de relever les points suivants:

La « typologie générale des constructions et des aménagements » (art. 14 al. 2 lettre a) se réfère aux caractéristiques extérieures comme aux spécifications d'affectation (logement d'intérêt public, etc.). La possibilité de fixer des indications quant à l'aspect extérieur des bâtiments ou des aménagements constitue désormais un des instruments à disposition, dans le droit commun, pour contrôler les aspects d'esthétique (avec l'indication correspondante dans le plan de quartier: cf. art. 43 al. 2 lettre d)

Les notions de « schéma des circulations publiques et privées » et de « périmètres généraux d'implantation des constructions » ne nécessitent pas de commentaires particuliers. Ils s'inspirent directement des indications correspondantes qui peuvent être aujourd'hui inscrites dans les plans localisés de quartier (cf. art. 3 al. 1 lettre a et b LGZD), tout en leur conservant un caractère plus général vu la portée géographique et fonctionnelle du plan de zone.

Le caractère exemplatif de l'alinéa 2 autorise en outre à inscrire dans le plan de zone d'autres prescriptions, par exemple pour délimiter la densité d'occupation du périmètre concerné.

Le mécanisme du plan de zone enrichi n'est certes pas prévu par la LAT. Il est cependant parfaitement compatible avec le droit fédéral, comme en témoigne le fait que le canton de Vaud, par exemple, le connaît déjà sous une forme proche (art. 47 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, du 4 décembre 1985).

### **Art. 15 Types de zones**

L'article 15 reprend les alinéas 2, 4 et 5 de l'art. 12 LALAT en y apportant une seule modification, d'ordre avant tout terminologique: les zones protégées deviennent des zones à protéger. Il convient en effet, dans un souci de simplification, de désigner les zones protégées actuelles, héritage historique de la LCID (art. 83 ss), du vocable moderne retenu à l'art. 17 LAT. On évite de la sorte la dualité de concept connue du droit actuel (cf. art. 29 LALAT et 83 ss LCID).

Par ailleurs, l'on notera que ce changement de dénomination se traduit par le transfert de toutes les règles constructives destinées à la protection des

zones protégées actuelles dans la législation sur la protection des monuments et des sites (LPMNS; voir à ce sujet le commentaire des dispositions finales et parallèles).

Enfin, le régime des zones de développement, visées par l'alinéa 2, reste déterminé par la LGZD, respectivement la LGZDI.

### ***Art. 16 Zones ordinaires***

L'article 16 est destiné à dresser le catalogue des principales catégories de zones ordinaires, de manière à simplifier la lecture des dispositions qui suivent. Il reprend la classification de la LALAT et introduit les zones de gravières.

## **Section II. Affectation des zones**

### **§ 1. Zones à bâtir**

#### ***Art. 17 Zones 1 à 3***

Reprend sans modification matérielle l'alinéa 1 de l'art. 19 LALAT.

#### ***Art. 18 Zone 4***

Reprend l'alinéa 2 de l'art. 19 LALAT, en y ajoutant que la zone 4 se prête aussi bien à des activités qu'aux maisons d'habitation. Le groupe de travail préconisait en effet que des activités puissent normalement y être accueillies (Rapport, Aménagement du territoire, § 4).

Dans ce sens, l'article 18 renverse la règle de l'art. 19 al. 2 LALAT quant à l'exercice d'activités en zone 4, en passant du principe d'une interdiction à celui de l'autorisation de principe, sous réserve des nuisances ou inconvénients graves (alinéa 2).

L'alinéa 3 lettre b intègre l'art. 110 LCID (étables, écuries, etc.), en le simplifiant pour ne plus mentionner les objets d'importance minime. La mention du changement d'affectation des constructions à vocation agricole inscrite actuellement à l'art. 19 al. 2 let. b LALAT est transférée à l'art. 89 alinéa 2.

#### ***Art. 19 Zone 5***

Reprend l'art. 19 al. 3 LALAT.

### ***Art. 20 Zones industrielles et artisanales***

L'alinéa 1 reprend l'art. 19 al. 5 LALAT.

Le Groupe de travail a préconisé que l'art. 19 al. 4 LALAT intègre la possibilité de réaliser en zone industrielle et artisanale une palette d'activités non industrielles ou artisanales à proprement parler, mais de caractère annexe naturel aux activités principales, telles que restaurant, garderies d'enfants, kiosques, voire commerces alimentaires, etc., à destination prioritaire des travailleurs de la zone considérée. Le groupe a relevé en outre qu'il convient d'autoriser une mixité relative dans les zones industrielles et artisanales en étendant leur affectation aux activités susmentionnées, plutôt que d'avoir à recourir systématiquement à la procédure de création d'une zone mixte au sens de l'art. 19 al. 7 LALAT qui suppose dans chaque cas la création par le Grand Conseil d'une sous-zone au sein d'une zone industrielle, puis l'adoption d'un plan localisé de quartier et enfin d'autorisations de construire (cf. Rapport, Aménagement du territoire, §§ 4-5). En conséquence, l'alinéa 3 admet que des activités non industrielles ou artisanales puissent être exercées en zone industrielle et artisanale, à condition qu'elles présentent un caractère annexe naturel aux activités industrielles, en reprenant les termes proposés par le groupe de travail.

Néanmoins, il convient de noter que le mécanisme ouvert par l'art. 19 al. 7 LALAT reste valable puisqu'il est repris à l'article 23. Les alinéas 2 et 4 transposent l'art. 80 LCID en allégeant sa rédaction (dispositions applicables aux zones industrielles – l'art. 81 LCID étant sans objet puisque les dérogations qu'il traite sont désormais saisies par les articles 87 ss au besoin).

### ***Art. 21 Zone ferroviaire***

Reprend l'art. 19 al. 5 LALAT et l'art. 80 LCID, tout en adaptant la procédure relative aux constructions et installations non liées à l'exploitation ferroviaire en l'assujettissant au mécanisme du plan de quartier (art. 41 ss).

### ***Art. 22 Zone aéroportuaire***

Reprend les deux premières phrases de l'art. 19 al. 6 LALAT, en précisant toutefois que sont aussi admises les activités annexes aux activités aéroportuaires.

**Art. 23 Zone mixte**

Reprend l'art. 19 al. 7 LALAT, sous réserve de modifications rédactionnelles dues à la substitution du plan de quartier au plan localisé de quartier.

**§ 2. Zone agricole****Art. 24 Zone agricole**

Les alinéas 1 et 2 reprennent l'art. 20 al. 1 LALAT.

L'alinéa 3 reprend l'art. 21 al. 3 LALAT.

L'alinéa 4 reprend pour partie l'art. 110 al. 2 LCID.

L'alinéa 5 reprend l'art. 21 al. 1 LALAT, mais ne reproduit pas la définition des bâtiments d'habitation de l'art. 21 al. 2 LALAT, qui découle du droit fédéral et peut au besoin être posée par voie réglementaire.

Il va de soi que l'ensemble de ces dispositions doivent être interprétées et appliquées dans le sens de la jurisprudence fédérale relative à la conformité à la notion de zone agricole.

**Art. 25 Zone viticole**

Reprend l'art. 20 al. 2 LALAT.

**Art. 26 Hameaux**

Reprend l'art. 22 LALAT sans modification autre que la substitution du plan de quartier au plan localisé de quartier. Il sied de noter cependant que cette disposition paraît à certains égards à la limite de la compatibilité avec le droit fédéral.

**Art. 26 A Zones de gravières**

Reprend l'art. 20 al. 4 LALAT sans modification.

**§ 3. Zones des bois et forêts****Art. 27 Zone des bois et forêts**

Reprend l'art. 23 LALAT.

**Art. 28 Zone de verdure**

Reprend les alinéas I à 3 de l'art. 24 LALAT.

**Art. 29 Zones sportives**

Reprend l'alinéa 4 de l'art. 24 LALAT, en substituant le nouveau plan de quartier à l'actuel plan localisé de quartier pour la construction de bâtiments d'une certaine importance.

**Art. 30 Zone de jardins familiaux**

Reprend l'alinéa 5 de l'art. 24 LALAT.

§ 5. Zones de développement

**Art. 31 Régime des zones de développement**

L'alinéa 1 se limite à renvoyer, pour ce qui concerne l'affectation des zones de développement, à la loi qui les crée.

L'alinéa 2, reprenant l'idée du PL 7597 de MM. Lorenzini et Koechlin, précise que la création de zones de développement n'a de sens qu'en vue de permettre l'application des règles des zones 3 et 4, ou des zones industrielles et artisanales.

Dès lors, le Grand Conseil est libre de choisir de créer des zones de développement faisant référence au régime des zones précitées. Il lui est interdit, en revanche, de soumettre une zone de développement au régime de la 5<sup>e</sup> zone. Enfin, la création d'une zone de développement au régime des zones 1 ou 2 n'a pas de sens vu la définition de ces zones (cf. art. 17 al. 2 lettre a-b).

La mise en œuvre des zones de développement répond pour le surplus aux règles de la LGZD et de la LGZDI respectivement (dont les dispositions relatives aux plans localisés de quartier sont remplacées par l'institution du plan de quartier, comme déjà souligné).

**Art. 32 Zones de développement affectées à de l'équipement public**

Reprend l'art. 30A al. 1 LALAT en allégeant sa rédaction.

§ 6. Zones à protéger

### ***Art. 33 Zones à protéger***

Comme déjà relevé (cf. ci-dessus, ad art. 15), la notion de zones protégées disparaît au profit du concept de « zones à protéger » de la LAT, les dispositions relatives à ces zones devant être transférées dans la LMPNS.

Le catalogue des zones à protéger, destiné à l'application de l'art. 17 LAT, reprend la liste de l'art. 29 LALAT en y ajoutant les zones de protection des marais imposées par le droit fédéral (art. 24 sexies Cst).

### **Section III. Conditions de construction**

Alors que l'affectation donnée aux zones régies par les articles précédents définit la nature des droits à bâtir, les prescriptions relatives aux « conditions de construction » déterminent l'étendue des droits à bâtir en décrivant les caractéristiques extérieures des constructions. Elles se réfèrent ainsi aux éléments qui caractérisent une construction ou installation quant à ses impact sur l'image du territoire (cf. également ci-dessus au sujet de l'art. 6).

### ***Art. 34 Définition des conditions de construction***

Dans l'idée d'assurer une souplesse accrue aux constructeurs tout en garantissant un urbanisme de qualité, le projet, conformément aux recommandations du groupe de travail (Rapport, Droit de la construction, § 27 et 46; Rapport, Aménagement du territoire, § 9), propose de supprimer les règles constructives actuellement comprises dans la LCID et qui, en réalité, relèvent de l'aménagement du territoire.

A leur place intervient un nouvel outil d'application plus souple, à la fois sur le plan matériel et sur le plan formel.

Matériellement, les alignements, gabarits, distances aux limites, distances sur rue, etc., sont désormais régis par des fourchettes de valeurs (cf. Rapport, Aménagement du territoire, § 10). Il n'existe donc plus de valeur unique stricte, mais en tous les cas un espace de liberté à l'intérieur duquel la logique des dérogations est exclue (cf. Rapport, Droit de la construction, § 27; Rapport, Aménagement du territoire, § 9). Les valeurs maximales et minimales circonscrivant la fourchette ne sont pas posées arbitrairement: il faut qu'elles permettent de donner à la zone une unité qui corresponde à ses caractéristiques, et garantissent de la sorte un urbanisme de qualité (alinéa lettre 4). Elles ne doivent en outre pas forcément ouvrir une marge de manœuvre aussi importante pour chaque critère (cf. Rapport, Aménagement

du territoire, § 12 au sujet des alignements LExt). Le département conserve néanmoins la possibilité, au besoin, d'imposer le respect d'une valeur déterminée en vue d'harmoniser une construction avec son entourage immédiat (al. 5).

Formellement, au lieu d'être déterminées dans la loi elle-même, les valeurs exprimant les paramètres évoqués sont fixées de deux manières:

- En premier lieu par le plan de quartier applicable (al. 2); s'il en existe un (cf. art. 41; cf. Rapport, Aménagement du territoire, § II); cela permet d'assurer une approche différenciée de périmètres déterminés, au contraire d'une uniformisation standard dans une zone entière, ce qui constitue un ensemble trop étendu (cf. Rapport, Droit de la construction, § 29).
- En second lieu par voie de règlement du Conseil d'Etat (alinéa 3), applicable à défaut de prescriptions correspondantes dans un plan de quartier. Le règlement, sur l'avis de la Commission consultative pour l'aménagement du territoire (art. 58), doit ainsi prévoir des normes subsidiaires par type et catégorie de zone. A noter qu'il s'agit là d'un procédé qui, mutatis mutandis, est connu par exemple du canton de Berne (système du « règlement-norme » de l'art. 70 de la loi sur les constructions du 9 juin 1985).

### ***Art. 35 Conditions de construction en 5<sup>e</sup> zone***

Règle spéciale par rapport à l'article 34, destinée à traduire la volonté d'assouplissement du contrôle prônée pour la 5<sup>e</sup> zone par le groupe de travail (Rapport, Droit de la construction, § 50-51 ), l'article 35 prescrit que seuls le gabarit et l'indice d'utilisation du sol sont fixés pour la 5<sup>e</sup> zone.

L'indice d'utilisation du sol est, également par exception au système de l'article 34, fixé dans la loi elle-même, qui reprend en substance l'art. 59 Lcm: l'indice standard est de 0,2 mais est susceptible d'être porté à 0,4 par le département après consultation de la commune, pour les constructions en ordre contigu ou en habitat groupé. Il appartient bien entendu au règlement d'application de définir les modalités de calcul de l'indice d'utilisation du sol (al. 3).

### ***Art. 36 Equipement***

Dans la perspective des exigences de l'art. 19 LAT, l'article 36 énonce les équipements minimaux nécessaires à la réalisation de constructions ou installations en vertu de l'art. 22 al. 2 lettre b LAT.

Il reprend ainsi les lettres b à d de l'art. 16 al. 1 Lcm, sous réserve de modifications rédactionnelles.

## **Section IV: Adaptation des plans de zone**

### ***Art. 37 Principe***

Reprend, en termes abrégés, le principe du réexamen des plans d'affectation inscrit à l'art. 9 al. 2 LAT.

### ***Art. 38 Zones de verdure***

Reprend l'art. 25 LALAT sans modification (hormis la suppression de l'adjectif « naturel » à l'al. 3 lettre a, qui peut être trompeur en tant qu'une zone de verdure n'est pas nécessairement implantée en pleine nature).

### ***Art. 39 Zones de développement***

Concrétisant une des idées-forces du groupe de travail (Rapport, Aménagement du territoire, §13-14), cette disposition prévoit la transformation des zones de développement en zone ordinaires lorsque leur périmètre est largement aménagé, tout en réservant l'application des règles de la zone de développement relatives aux taxes d'équipement pour des motifs d'égalité de traitement.

Il s'agit ainsi de provoquer la caducité du régime de la zone de développement en le transformant en régime ordinaire dès que l'objectif d'urbanisation d'un nouveau quartier, poursuivi par l'adoption de la zone de développement, a été atteint et que ne subsistent au maximum que des poches non construites.

Au besoin, la poursuite des objectifs d'urbanisme de la zone de développement peut être assuré par le recours à un « enrichissement » de la zone selon l'article 14. Le groupe de travail a en effet relevé que la transformation des zones de développement en zones ordinaires est précisément l'occasion d'utiliser cette méthode (Rapport, Aménagement du territoire, § 13).

### **Art. 40 Surfaces d'assolement**

Reprend l'art. 20 al. 3 LALAT, en le plaçant hors du chapitre définissant l'affectation des zones. En effet, comme la jurisprudence la souligné, les surfaces d'assolement (cf. art. 16 OAT) n'ont aucun effet juridique d'aménagement pour les particuliers (ATF 120 la 56).

## **Chapitre IV. Plans de Quartier**

### **Art. 41 Objet des plans de quartier**

L'alinéa I a pour but d'indiquer qu'il appartient au plan de quartier de préciser la nature et l'étendue des droits à bâtir: il détermine, dans le cadre des prescriptions déjà contenues dans le plan de zone, les critères d'affectation et de construction.

Les plans de quartier doivent respecter les plans de zone, comme les plans de zone doivent eux-mêmes respecter le plan directeur (cf. art. 7 al. 2 et 7 al. 4).

Les alinéas 2 et 3 régissent la question de savoir quand un plan de quartier doit être adopté. L'adoption d'un plan de quartier est obligatoire pour les zones de développement; elle l'est également pour les constructions assujetties à une étude d'impact selon le droit fédéral (art. 9 LPE et OE1E), dans le sens de la jurisprudence fédérale qui recommande que l'analyse des effets d'installations sur l'environnement soit effectuée au stade de la procédure qui autorise la pesée des intérêts la plus complète (al. 2). Dans les zones à bâtir ordinaires, l'adoption d'un plan de quartier peut s'imposer pour assurer le développement harmonieux des voies de communication et l'aménagement des terrains, ainsi que cela est actuellement le cas pour les plans localisés de quartier de la LExt (al. 3). Il y a lieu de réserver les situations spéciales dans lesquelles un plan de quartier doit être adopté (cf. art. 23, 26 al. 5).

Il ne doit plus être question de recourir comme aujourd'hui au plan de quartier pour apporter des solutions topiques à des projets isolés lorsque la voie de la dérogation ne peut être empruntée (cf. Rapport, Droit de la construction, § 29). L'assouplissement des conditions de construction (art. 34) devrait largement abolir ces pratiques. En revanche, il peut être particulièrement intéressant de recourir au plan de quartier dans une optique de condensation des procédures lorsque le périmètre concerné fait l'objet d'un plan de zone enrichi: aux conditions prévues à l'art. 42 al. 3, le plan de

quartier peut en effet valoir lui-même autorisation de construire (voir ci-dessous).

Au surplus, l'alinéa 3 autorise à alléger les dispositions de la LExt sur le plan de quartier (voir ci-après au sujet des dispositions finales et des modifications parallèles d'autres lois).

#### **Art. 42 Contenu des plans de quartier**

Reprenant l'idée déjà esquissée à l'art. 41, l'al. 1 a pour but de poser clairement le rapport entre le plan de zone et le plan de quartier: le second ne peut déroger au premier, mais vise bien à le concrétiser en le complétant.

Plus encore que le plan de zone, le plan de quartier est un instrument à utilisation variable. Plus précisément, l'on peut dire qu'il s'agit d'une « boîte à outils » puisqu'il offre des moyens d'interventions multiples (cf. art. 43) qui ne doivent pas forcément être tous utilisés dans toutes les situations. C'est pourquoi l'alinéa 2 spécifie que le contenu du plan de quartier est fonction:

- des données de faits sur lesquelles le plan est destiné à intervenir (lettre a);
- de la chronologie et de la motivation de l'adoption du plan de quartier (lettre b): un plan destiné à la réalisation d'un projet concret de construction pourra fixer des détails plus précis qu'un plan élaboré de manière « préventive » (cf. Rapport, Droit de la construction, § 32-33);
- du cadre juridique dans lequel le plan est destiné à s'insérer (lettre c), puisqu'un plan de quartier intervenant à la suite d'un plan de zone enrichi (art. 14) ne peut que prendre acte des indications déjà posées – ce qui est l'occasion, d'ailleurs, de se concentrer sur d'autres points et d'entrer plus sur les questions de détail, en particulier s'il est élaboré en relation avec un projet précis de construction, comme évoqué à la lettre b.

En conséquence de ce qui vient d'être dit, il est logique de prévoir qu'un plan de quartier qui s'insère dans un plan de zone enrichi (art. 14) et qui est adopté en vue de la réalisation d'un projet précis en en fixant toutes les données de détail puisse alors valoir autorisation de construire (alinéa 3). L'on condense ainsi la procédure d'autorisation en deux phases seulement, conformément à la proposition du Groupe de travail (Rapport, Aménagement du territoire, § 20-23).

### ***Art. 43 Mesures prévues par le plan de quartier***

Le plan de quartier est le support possible de plusieurs instruments. L'article 43 a pour but d'en dresser la liste, sur la base des art. 3 LGZD et 3 LExt.

Par rapport aux plans localisés de quartier prévu par ces deux dernières dispositions, le plan de quartier des articles 41 ss peut contenir au surplus les mesures suivantes:

- les données relatives aux paramètres généraux de construction (gabarit, distances, etc.: cf. art. 34), qui priment alors les valeurs standards fixées par règlement (al. 1, lettre a);
- les caractéristiques générales de l'aspect extérieur des bâtiments lorsque cela est nécessaire.

### ***Art. 44 Effet obligatoire des plans de quartier***

Fondée sur le principe de l'art. 21 LAT, selon lequel les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun, l'alinéa 1 reprend les art. 6 al. 13 LGZD et 6 al. 1 LExt. L'alinéa 2 reprend la réserve des art. 3 al. 2 LGZD et LExt. L'alinéa 3 reprend les art. 6 al. 12 LGZD et 6 al. 2 LExt.

## **Chapitre V. Dispositions de procédure**

### **Section 1 Dispositions générales**

#### ***Art. 45 Principe***

Reprend l'exigence de la participation populaire inscrite dans le droit fédéral (art. 4 LAT).

#### ***Art. 46 Droits de participation dans l'élaboration des plans d'aménagement***

Cette liste des moyens de participation annonce les dispositions suivantes, dont certaines sont nouvelles ou modifiées. L'article 46 n'a ainsi pas de contenu normatif propre, mais est destiné à améliorer la lisibilité des dispositions ci-après en éclairant le principe posé à l'article 47.

#### ***Art. 47 Droit d'initiative des communes***

Le droit d'initiative des communes au niveau du plan directeur est repris de l'art. 9 LALAT. Il s'agit d'une concrétisation de l'art. 9 al. 2 LAT, dont les conditions restent évidemment valables. Le droit d'initiative des communes

en matière d'adoption de plans de zone ou de quartier (al. 2-3) est repris de l'art. 15A al. 3-4 LALAT, respectivement des art. 5A LGZD et 1 al. 3 LExt.

La nouvelle formulation de ce droit d'initiative ne contient aucune modification matérielle.

#### ***Art. 48 Droit d'initiative des particuliers***

L'idée de conférer aux propriétaires représentant une part importante d'un quartier un droit d'initiative pour l'adoption ou la modification de plans de quartier est connue du droit bernois, par exemple. Elle est également suggérée par le PL 7226 (T. Büchi, O. Lorenzini et R. Koechlin).

Le droit d'initiative des particuliers vise d'abord à consacrer formellement ce qui se pratique en réalité: la planification d'un quartier, à l'heure actuelle, suppose forcément une collaboration entre particuliers et autorités, et les propositions des propriétaires sont souvent déterminantes. Mais et surtout, il confère aux propriétaires un levier pour déclencher les procédures d'aménagement lorsque les collectivités publiques tardent à mettre en œuvre la planification nécessaire à l'usage d'une zone de développement, par exemple.

Le droit d'initiative, comme son nom l'indique, n'est qu'un droit de déclencher la procédure. Il n'emporte pas de droit à l'adoption d'un plan, mais tout au plus à la mise à l'enquête publique du projet élaboré par les particuliers. La solution proposée s'inspire ainsi de celle qui a été retenue dans le canton de Berne, par exemple (cf. art. 94 al. 4 de la loi sur les constructions du 9 juin 1985, dans sa teneur selon modification du 22 mars 1994). La surface minimale de 7000 m<sup>2</sup> est reprise de la suggestion du M. le Conseiller d'Etat P. Joye, exprimée lors de la préconsultation sur le PL 7226 (MGC 1995, p. 2100).

#### ***Art. 49 Information du public***

Reprend, en les condensant, les art. 5 al. 1 et 8 al. 2 LALAT.

#### ***Art. 50 Mise à l'enquête des plans d'aménagement***

L'alinéa I reprend l'art. 5 al. 2 LALAT.

Les alinéas 2 et 3 reprennent d'une part l'art. 16 al. I LALAT, pour ce qui concerne les avant-projets de lois relatifs à des plans de zones, et les art. 6 al. 1 LGZD et 5 al. 1 LExt pour ce qui concerne les projets de plans de quartier. A noter cependant, pour cette seconde catégorie de plans, que la

publication visée à l'article 50 est désormais unique: il n'y a plus lieu de distinguer entre mise à l'enquête publique de préconsultation et aux fins d'opposition (cf. art. 6 al. 1 et al. 6 LGZD, 5 al. 1 et 6 LExt). En effet, l'ouverture d'un recours au Tribunal administratif contre les plans de quartier (art. 114) supprime la nécessité d'un mécanisme de liquidation des oppositions préalable à l'adoption du plan, et donc la raison d'être de la seconde publication (art. 6 al. 6 LGZD et 5 al. 6 LExt).

L'alinéa 4 reprend les art. 6 al. 2 LGZD et 5 al. 2 LExt.

### ***Art. 51 Préavis communal***

La consultation des communes par l'exigence du préavis trouve son origine à l'art. 5 al. 3 LALAT pour le concept d'aménagement cantonal, à l'art. 16 al. 3 pour les plans de zone, et aux art. 6 al. 3 LGZD et 5 al. 3 LExt pour les plans de quartier.

La forme de la délibération pour les plans d'affectation correspond à l'art. 30 al. 1 let. q-r LAC.

L'alinéa 1 part du principe que le préavis est rendu par le conseil municipal. Pour alléger, l'alinéa 2 dispose cependant que le préavis est rendu par le conseil administratif ou le maire pour les plans de quartier qui s'inscrivent dans un plan de zone enrichi. Le débat ayant déjà eu lieu sur les options principales lors de l'adoption du plan enrichi, il n'est en effet pas nécessaire de retourner devant le Conseil municipal (cf. Rapport, Aménagement du territoire, § 22 et 26).

Enfin, pour contribuer à accélérer les procédures, l'alinéa 3 réduit dans tous les cas le délai de préavis de 60 jours (pour les plans d'affectation; art. 16 al. 3 LALAT et 5 al. 4 LExt) ou de 4 mois (pour le projet de concept d'aménagement cantonal; art. 5 al. 3 LALAT) à 45 jours.

### ***Art. 52 Etude d'impact et plans d'aménagement***

Lorsqu'une construction ou installation, au sens de l'article 2, constitue une installation sujette à étude d'impact sur l'environnement (EIE) au sens de l'article 9 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (concrètement: est mentionnée dans la liste des objets soumis à EIE inscrite en annexe à l'ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement du 10 octobre 1988 – ci-après OEIE), l'intégration des préoccupations relevant du droit de l'environnement doit s'opérer par la réalisation de l'EIE le plus en amont possible. L'art. 5 al. 3 OEIE dispose en effet que les cantons doivent prévoir que l'EIE est réalisée dans le cadre de la procédure qui

permet de l'effectuer le plus rapidement possible de manière exhaustive. Or, c'est la procédure d'établissement des plans d'affectation spéciaux (i. e. « de détail ») qui est réputée se prêter le mieux à la réalisation de l'étude d'impact.

Dès lors, il importe de prévoir que la procédure d'adoption des plans d'affectation qui ont un contenu suffisamment précis pour se prêter à l'exercice de l'EIE et correspondre à la notion de « plans d'affectation de détail » est en principe celle au cours de laquelle l'EIE est réalisée.

De plus, l'art. 6 OEIE prévoit que l'EIE peut être effectuée par étapes lorsque cela permet d'éclairer la prise de décision à chacune de ces étapes.

Dans cette idée et selon les recommandations du groupe de travail (Rapport, Aménagement du territoire, § 31 ), le projet de loi part du principe que toute installation soumise à EIE doit faire l'objet d'un plan de quartier (art. 41, al. 2). Cependant, l'on se souviendra qu'un plan de quartier peut venir s'insérer dans un plan de zone qui contient déjà en lui-même des indications pertinentes pour l'étude d'impact lorsqu'il est « enrichi » selon l'article 14, d'une part. D'autre part, il peut se produire que tous les éléments nécessaires à l'application du droit de l'environnement ne sont pas connus au stade de l'adoption du plan de quartier. Dès lors, l'EIE se réalise sur le schéma suivant:

Lorsqu'un plan de zone doit être « enrichi », il y lieu de procéder à une EIE pour les éléments qui sont connus à ce stade en relation avec les indications ajoutées – ce qui a pour conséquence que seule une première étape de l'EIE peut être envisagée dans ce cas (lettre a).

A défaut de plan de zone enrichi, l'EIE est réalisée au cours de la procédure d'adoption du plan de quartier. L'EIE est alors réalisée en une étape, sous réserve des précisions que seule la procédure d'autorisation de construire est susceptible d'apporter (al. 2). Si le plan de quartier s'inscrit dans un plan de zone enrichi, il s'agit de réaliser la seconde étape de l'EIE; l'alinéa 2 ne doit en principe pas trouver à s'appliquer dans cette hypothèse, puisqu'il s'agit précisément de faire valoir le plan de quartier comme autorisation de construire (art. 42, al. 3).

Enfin, comme il vient d'être évoqué, si le plan de quartier ne permet pas de se faire une image exacte des retombées des constructions sur l'environnement, une dernière étape de l'EIE s'effectue lors de la procédure d'autorisation de construire (al. 2).

Conformément à l'art. 15 OEIE, le rapport d'impact est partie intégrante du dossier soumis à l'enquête publique – ce qui doit d'ailleurs être expressément mentionné dans l'avis d'enquête.

### **Art. 53 Degrés de sensibilité**

Sur la base des art. 19 à 25 LPE, l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) prévoit des mesures qui ont pour but de protéger contre le bruit nuisible et incommode. A ce titre, les art. 43-44 OPB prescrivent que des degrés de sensibilité au bruit (de I – pour les zones qui requièrent une protection accrue contre le bruit – jusqu'à IV – pour les zones où sont admises les entreprises fortement gênantes) doivent être fixés pour chaque zone d'affectation au sens de l'art. 14 LAT. A noter que le droit fédéral laissait aux cantons jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 1997 pour fixer les degrés sur tout leur territoire.

Il découle de l'art. 44 al. 1 OPB que la fixation des degrés de sensibilité doit être effectuée en principe au niveau des plans d'affectation équivalant aux plans de quartier du présent projet de loi.

Dès lors, suivant la recommandation du groupe de travail (Rapport. Aménagement du territoire, § 30), l'article 53 prévoit que le Conseil d'Etat fixe les degrés de sensibilité à l'occasion de l'adoption des plans de quartier en principe, et le cas échéant, lors de l'adoption des plans de zone.

Pour les zones en vigueur qui ne donnent pas lieu à l'adoption d'un plan de quartier, l'attribution des degrés de sensibilité reste régie par le système de l'article 19B du règlement l'application transitoire de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 1<sup>er</sup> juillet 1987.

L'arrêté du Conseil d'Etat attribuant les degrés de sensibilité à chaque zone est en tous les cas, et séparément du plan d'affectation auxquels il se réfère, susceptible d'un recours auprès du Tribunal administratif (art. 115), ainsi que le commande l'article 98a de la loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943 (ci-après OJ).

Il convient enfin de souligner que cette disposition doit être coordonnée avec les règles en la matière qui sont en cours de discussion dans le cadre du projet de loi cantonale d'application de la LPE.

## **Section II. Procédure d'élaboration du plan directeur**

### **Art. 54 Concept d'aménagement cantonal**

L'art. 54 reprend les aspects procéduraux des art. 3, 5, 6, 7 et 8 LALAT, sans apporter de modification de fond au cursus actuellement prévu par la LALAT pour l'adoption du plan directeur cantonal.

**Art. 55 *Publication du plan directeur***

Reprend les alinéas 4 et 5 de l'art. 8 LALAT, sous réserve de l'indication de la force obligatoire du plan directeur, déjà inscrite à l'art. 7 al. 2.

**Art. 56 *Réexamen du p,lan directeur***

Reprend l'art. 10 LALAT.

**Art. 57 *Information de l'autorité fédérale***

Reprend l'art. 11 LALAT.

**Art. 58 *Commission consultative pour l'aménagement du territoire***

Reprend l'art. 4 LALAT, sous réserve d'une modification mineure quant à sa composition, destinée à l'alléger: les commissions d'urbanisme et des monuments, de la nature et des sites ne délèguent chacune qu'un représentant au sein de la commission consultative pour l'aménagement du territoire.

**Section III. Procédure d'élaboration des plans de zone**

Le Groupe de travail n'ayant pas préconisé de modifier la procédure d'adoption des plans de zone – sous réserve de la possibilité de les enrichir selon l'article 14 – les articles qui suivent ne consistent en premier lieu qu'en une reprise des dispositions actuelles de la LALAT, sous réserve de modifications purement formelles. Les dispositions qui suivent découlent ainsi d'un nouveau découpage des articles existants pour alléger leur rédaction et rendre possible le renvoi aux règles générales contenues dans la section I.

Sur un point essentiel, cependant, le projet de loi qui nous est soumis comporte une innovation par rapport au régime actuel: il prévoit que les plans de zone adoptés par le Grand Conseil peuvent être attaqués auprès du Tribunal administratif (art. 63, al. 3 et 113). Il importe en effet de tenir compte des exigences de l'art. 6 CEDH, qui commande que les plans d'affectation puissent être portés devant une autorité judiciaire lorsqu'ils déploient des effets d'expropriation, et surtout de l'art. 98a OJ. Le 29 mai 1997, le Tribunal fédéral a en effet porté le coup de grâce au système genevois, pourtant jugé antérieurement compatible avec l'art. 33 LAT, en exigeant au titre de l'art. 98 a OJ que les plans de zone puissent être attaqués devant une autorité judiciaire, telle que le Tribunal administratif, lès lors que

le droit fédéral de l'environnement ou d'autres prescriptions fédérales spéciales font enjeu (arrêt IA.148/1997). La solution proposée ici s'inspire du projet de loi ad hoc du DTPE élaboré en décembre 1996 (art. 32A dudit projet).

### ***Art. 59 Compétence du Grand Conseil***

Reprend, en des termes quelque peu différents mais sans modification matérielle, l'art. 15 LALAT.

### ***Art. 60 Avant-projet de loi***

L'alinéa 1 reprend l'art. 15A al. 1 LALAT, sous réserve de la mention des communes, qui figure désormais à l'alinéa 2 compte tenu de la formalisation du droit d'initiative des communes à l'article 47. L'alinéa 3 reprend l'art. 15A al. 2 LALAT. Au vu de la nouvelle formulation du droit d'initiative des communes, cet alinéa prend une importance particulière en tant qu'il souligne la nécessaire collaboration qui doit s'instituer entre le département, la commune et la commission compétente. L'alinéa 4 reprend l'art. 15A, al. 5 LALAT.

### ***Art. 61 Enquête publique***

L'alinéa 1 reprend le principe de l'art. 16 al. 1 LALAT, sans toutefois avoir à répéter les prescriptions purement formelles relatives aux modalités de l'enquête publique, qui sont déjà décrites par l'article 50.

Les alinéas 2, 3 et 4 reprennent la procédure prévue à l'art. 16 al. 4 LALAT.

### ***Art. 62 Procédure d'opposition***

L'alinéa 1 reprend la quatrième phrase de l'art. 16 al. 4 LALAT.

Les alinéas 2 et 3 reprennent les art. 16 al. 5 et 35 al. 3 LALAT.

### ***Art. 63 Vote du Grand Conseil***

Les alinéas 1 et 2 reprennent l'art. 15 al. 6 LALAT.

L'alinéa 3 reprend le contenu de l'art. 35 LALAT voté le 23 janvier 1998, destiné à assurer le respect des art. 6 CEDH et 98a OJ en ouvrant une voie de recours auprès du Tribunal administratif en matière de plans de zone, pour

les motifs exposés en introduction à la présente section. L'alinéa 4 correspond à l'art. 16, al 7 LALAT.

## **Section IV. Procédure d'élaboration des plans de quartier**

### ***Art. 64 Procédures d'élaboration***

Calqué quant à sa forme sur la structure de l'art. 60, l'art. 64 reprend les art. 5A et 6 al. 1 LGZD, 1 al. 2 et 5 al. 1 LExt avec les modifications formelles rendues nécessaires par l'inscription des prescriptions purement formelles dans la section relative aux dispositions générales de procédure. L'alinéa 2 rappelle ainsi les droits d'initiative des communes et des particuliers (art. 45 et 46): le processus peut être déclenché à leur instigation. Dans tous les cas cependant, le projet doit être préparé en collaboration de tous les intervenants (al. 3).

Cependant, l'article 64 propose également une innovation substantielle par rapport au régime actuel: vu l'ouverture du recours contre l'adoption des plans de quartier (art. 114) préconisée par le groupe de travail (Rapport, Aménagement du territoire, § 34), qui donne pleine portée à l'art. 33 al. 2 LAT en évitant toute difficulté à l'égard des art. 6 CEDH et 98a 01, il supprime la phase d'opposition au sens des art. 6 al. 7 LGZD et 5 al. 7 LExt.

Les plans de quartier ne sont donc soumis à enquête publique et au préavis des communes qu'en une seule occasion.

Il va de soi enfin que l'adoption des plans est elle-même publiée dans la FAO (al. 6).

### ***Art. 65 Procédure applicable en cas d'opposition des communes***

L'art. 65 maintient le système de l'arbitrage par le Grand Conseil en cas d'opposition d'une commune contre un plan de quartier (cf. art. 6 al. 9 et 5 al. 9 LExt).

Cependant, vu la simplification de la procédure susmentionnée, c'est bien sûr à l'occasion de donner son préavis selon l'art. 64 al. 4 que la commune doit formuler son opposition au plan de quartier, le cas échéant.

### ***Art. 66 Coordination des plans d'affectation***

L'article 66 prévoit expressément que l'adoption d'un pin de quartier peut intervenir simultanément à la modification du plan de zone concerné. Cela

souligne l'avantage procédural qui consiste, en vue de la réalisation d'un projet concret, à joindre l'adoption d'un plan de quartier la création d'une zone enrichie au sens de l'article 14. Le plan de quartier peut valoir lui-même alors autorisation (art. 42 al. 3) (cf. Rapport Aménagement du territoire, § 20-23).

### **Art. 67 Recours**

L'art. 67 annonce d'emblée la possibilité du recours contre les plans de quartier, évoquée ci-dessus comme étant la principale modification de la procédure d'adoption de ces plans, en renvoyant à l'art. 114.

## **Chapitre VI. Compétences spéciales de l'Etat**

### **Section I. Effet anticipé négatif**

#### **Art. 68**

Cette disposition règle désormais à elle seule les cas d'effet anticipé négatif prévus dans la LExt (art. 2) et dans la LALAT (art. 30A al. 3, pour les zones de développement affectées à de l'équipement public). Il paraît en revanche utile de conserver l'art. 2A LGZD pour les zones de développement (non affectées à de l'équipement public), vu sa nature de clause générale de sauvegarde des objectifs dans de telles zones.

L'alinéa 2 réduit les délais de refus en vue de la modification des plans à une durée de 18 mois, respectivement 24 mois selon qu'il s'agit de réviser un plan de zone et/ou d'élaborer un plan de quartier.

### **Section II. Droit de préemption**

#### **Art. 69 Principe**

Les alinéas 1 et 3 reprennent les art. 19 al. 6 et 30A al. 2 LALA T, bien que sous une rédaction allégée.

L'exercice du droit de préemption est désormais régi par renvoi aux dispositions y relatives de la LGL (alinéa 4), ce qui évite de reprendre l'art. 30B LALAT et permet d'alléger substantiellement le texte légal.

**Art. 70 Exercice sur demande**

Reprend l'art. 30A al. 3 LALAT. La voie de recours est reprise telle que prévue par l'art. 30B LALAT

**Section III. Déclaration d'utilité publique****Art. 71 Zone d'équipement public**

Reprend l'art. 30A al. 4 LALAT.

**Art. 72 Réalisation de logements d'utilité publique**

Reprend les art. 6A LGZD et 7 LExt.

**Titre III. Qualité des constructions et installations****Chapitre I. Qualités constructives minimales****Art. 73 Conditions minimales d'habitabilité**

Le rôle central de l'Etat en dehors des préoccupations d'aménagement du territoire est de veiller à ce que toute construction respecte un seuil minimum d'habitabilité.

L'alinéa 2 indique quels paramètres doivent ainsi être considérés comme nécessaires pour assurer une habilité correcte des constructions et installations.

Comme l'a relevé le Groupe de travail, il n'est en revanche plus question, dans le cadre du droit commun, que l'Etat s'intéresse à contrôler systématiquement la distribution intérieure, l'architecture ou la couleur des constructions ou installations (cf. Rapport, Droit de la construction, § 19-20). De telles préoccupations ne peuvent ressortir que des lois spéciales réservées par l'article 4 (LPMNS, LGL, LDTR, etc.).

Afin d'alléger la loi et vu le caractère technique de ces questions, l'alinéa 3 renvoie au Conseil d'Etat le soin d'édicter les normes de détail concrétisant les paramètres mentionnés à l'alinéa 2.

### ***Art. 74 Prévention des incendies***

Le domaine de la prévention des incendies est entièrement réglementé par les normes de l'AEAI, que tous les cantons utilisent comme règles déterminantes dans le domaine.

Il y est fait ici renvoi, sur le modèle du PL 7415 qui propose de modifier l'art. 121 al. 2 LCID dans le même sens, en parallèle à la révision de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 janvier 1990. Maintenir une réglementation cantonale propre ferait en effet double emploi (cf. Rapport, Droit de la construction, § 35).

Juridiquement, la technique employée est celle du renvoi à des normes édictées par un organisme privé. Il s'agit d'une forme de délégation du pouvoir réglementaire qui est reconnue en pratique (cf. J.-B. Zufferey, Les nonnes techniques de construction, in Journées du droit de la construction 1993, vol. II, pp. 14 ss, spéc. pp. 28 ss).

### ***Art. 75 Suppression des barrières architecturales***

La technique du renvoi au nonnes d'origine privée est également applicable en matière d'aménagements pour les personnes âgées et handicapées (cf. Rapport, Droit de la construction, § 35).

Sont pertinentes à cet égard les règles reconnues sur le plan suisse, collectées par l'ASN, et standardisées au niveau international (ISO).

## **Chapitre II. Engagement de respect des règles techniques**

### ***Art. 76 Normes techniques reconnues de la profession***

En dehors des domaines de la protection contre l'incendie et de la suppression des barrières architecturales précités (art. 74 et 75), il existe de très nombreuses normes élaborées par les organismes privés représentatifs des différents corps de métiers intervenant dans la construction (cf. Rapport, § 35 ss).

Ces normes de nature privée sont bien plus exhaustives que ne pourrait prétendre l'être une réglementation de droit public sur tout ce qui touche à la qualité des constructions et installations. Il serait en outre totalement irréaliste de penser que des normes publiques abordant l'ensemble de ces questions pourraient être contrôlées par les agents des services de police des constructions. De plus, les normes techniques sont élaborées le plus souvent

– et par la force des choses – en tenant compte des prescriptions correspondantes existant sur le plan européen et y sont périodiquement réadaptées le cas échéant; elles sont ainsi plus eurocompatibles que ne sauraient l'être des dispositions de droit public cantonal.

Ainsi, au lieu de reprendre la réglementation élaborée dans et sur la base de la LCID et de perpétuer une situation substantiellement dépassée par les normes professionnelles techniques, il y a lieu de se limiter à prendre acte des normes privées existantes tout en s'assurant de leur respect par les maîtres d'ouvrages et mandataires, à travers les exigences d'attestations et de certifications des articles 78 ss.

Juridiquement, il ne s'agit donc pas, au contraire de ce qui a été dit au sujet des articles 74 et 75, de procéder à un renvoi à des règles d'origine privée afin de les incorporer à la réglementation de droit public ou de leur donner un quelconque effet de droit public. Le mécanisme mis en place par les articles 76 ss se limite à s'assurer que les privés prennent ces normes techniques en considération. Comme il sera exposé plus bas, le contrôle du respect matériel de ces règles emprunte les techniques du droit commun en renvoyant au droit pénal ordinaire lorsqu'un mandataire prétendrait appliquer lesdites règles techniques alors qu'il n'en est rien (cf. art. 108, qui renvoie à la répression pénale du faux dans les titres et de la violation des règles de l'art de construire).

Les règles techniques reconnues de la profession se trouvent recueillies, au plan suisse, par l'Association Suisse de Normalisation, chargée par le droit fédéral de collecter toutes les normes techniques, dont notamment celles de la SIA (cf. l'ordonnance de notification du 3 décembre 1990, RS 632.32). C'est pourquoi l'alinéa 2 se contente de renvoyer à la liste des normes dressées par l'ASN, en y ajoutant toutefois les directives et recommandations de la CNA.

Toutes les normes collectées par l'ASN ne sont toutefois pas pertinentes: seuls les domaines mentionnés aux lettres a à c de l'alinéa 1 sont réputés contribuer à assurer la qualité exigée par le projet de loi pour les constructions et installations.

Enfin, l'on se souviendra que d'autres prescriptions, à caractère de directives par exemple, s'imposent aux constructeurs en vertu des législations spéciales réservées par l'article 4. Il en va ainsi notamment des directives de l'OCIRT dans le domaine de la protection des travailleurs.

**Art. 77 Exigences qualitatives concernant les mandataires**

L'alinéa 1 reprend, en supprimant toute possibilité d'exception pour les constructions ou installations d'importance secondaires notamment, le principe inscrit à l'art. 2 al. 3 LCID.

En outre, dans le but de renforcer l'autocontrôle des professionnels, l'alinéa 2 prévoit que les plans nécessitant des calculs de statique particuliers doivent désormais être visés par un ingénieur agréé.

**Art. 78 Attestation et engagement de conformité**

L'art. 78 constitue la clé de voûte du système reposant sur la prise en compte de la réglementation professionnelle lié à l'article 76. Comme indiqué plus haut, il convient en effet que l'Etat s'assure que les mandataires (au sens de l'art. 77) tiennent compte desdites règles techniques reconnues de la profession.

A cet effet, en premier lieu, l'alinéa 1 requiert du mandataire qu'il certifie de la conformité des plans et documents de construction aux normes techniques, en établissant une attestation qui vaut titre au sens juridique du terme (cf. Rapport, Droit de la construction, §38). En effet, le dépôt de cette attestation conditionne l'octroi de l'autorisation de construire (al. 2) et doit donc intervenir lors de l'introduction de la demande d'autorisation (selon la procédure des art. 82 ss), respectivement lors de l'introduction de la procédure d'adoption du plan de quartier lorsqu'il est destiné à valoir lui-même autorisation de construire selon l'art. 42 al. 3 (al. 2 lettre a). L'attestation constitue un titre au sens du droit pénal: le mandataire qui atteste de la conformité d'un plan aux règles reconnues de la profession alors qu'il n'en est rien est passible des sanctions prévues par l'art. 251 CPS (art. 108).

En deuxième lieu, le mandataire est tenu de déposer – simultanément à l'attestation précitée – une déclaration, contresignée par le maître de l'ouvrage, d'engagement de respect des normes techniques reconnues de la profession (al. 2 lettre b). Il s'agit de s'assurer que les règles techniques applicables à la facture des plans, comme celles qui se rapportent à l'exécution des travaux eux-mêmes, seront respectées lors de la réalisation de la construction ou de l'installation.

En troisième lieu, à l'achèvement des travaux, le mandataire délivre une attestation de conformité de l'ouvrage réalisé (al. 3). Cette dernière attestation remplace l'actuelle autorisation d'occuper (art. 7) (Rapport, Droit de la construction, § 39) – sous réserve de l'exigence d'une certification par des tiers (art. 81), pour les constructions et installations spéciales visées à

l'article 80. Le dépôt de cette attestation auprès du département remplace ainsi l'autorisation d'occuper ou d'habiter du droit actuel (art. 7 LCID).

### ***Art. 79 Responsabilité du maître d'ouvrage***

Pour assurer l'efficacité de la responsabilité incombant au maître de l'ouvrage en matière de sécurité, l'alinéa 1 impose la conclusion d'une assurance responsabilité civile pour les dommages causés par ou en relation avec la construction ou l'installation.

L'alinéa 2 opère une délégation législative au Conseil d'Etat pour la fixation du montant de couverture d'assurance exigée. Le Conseil d'Etat doit tenir compte à cet effet de l'importance de la construction ou de l'installation, des risques qu'elle est susceptible de faire encourir aux usagers et aux tiers, pour déterminer des catégories qui garantissent une couverture suffisante sans être excessivement coûteuse.

Enfin, comme pour les attestations de conformité aux normes techniques, le dépôt du certificat d'assurance est une condition d'engagement de la procédure d'autorisation de construire (al. 3).

## **Chapitre III. Qualité des constructions spéciales**

### ***Art. 80 Dispositions complémentaires de sécurité et de salubrité***

Conformément au souci du groupe de travail, les alinéas 1 et 2 prévoient que le Conseil d'Etat garde la compétence d'adopter des règles complémentaires aux normes privées dans l'hypothèse où les normes professionnelles se révéleraient insuffisantes pour garantir la sécurité et la salubrité publiques de constructions ou installations ouvertes largement au public (al. 1 lettre a) ou qui présentent des inconvénients particuliers (al. 1 lettre b) (cf. Rapport, Droit de la construction, § 40).

Le Conseil d'Etat peut intervenir de deux manières:

par voie réglementaire (al. 1) ;

dans les plans de quartier (al. 3), lorsque la construction ou installation requiert de toute façon l'élaboration d'un tel plan (art. 41 al. 2: zone de développement ou soumission à EIE). Il va de soi que les règles adoptées dans le plan de quartier remportent sur les règles générales posées par voie réglementaire, qui sont d'application subsidiaire.

L'alinéa 4 vise à souligner que les règles éventuellement édictées par le Conseil d'Etat sont destinées à compléter les normes techniques reconnues de

la profession (art. 76) et que leur application ne délivre pas les maîtres d'ouvrages ni les mandataires de l'obligation de se conformer à ces prescriptions (art. 76-78).

### ***Art. 81 Certification des installations***

En complément aux attestations et engagement exigés par l'art. 78, le maître d'une construction ou installation spéciale doit faire certifier la conformité du résultat des travaux par un expert indépendant agréé selon une procédure établie par le Conseil d'Etat.

La production de cette expertise conditionne la mise en service de l'installation; elle remplace ainsi l'autorisation d'occuper actuelle de l'art. 7 LCID (al. 2).

La certification par des experts indépendants n'empêche pas le département de procéder lui-même aux contrôles adéquats, ou de requérir l'avis d'un autre expert (al. 3), ce qui permet de renforcer les contrôles de l'Etat tout en évitant de devoir se doter de moyens supplémentaires importants (cf. Rapport, Droit de la construction, § 58). L'art. 81 n'impose cependant pas au département d'effectuer de tels contrôles systématiquement. Enfin, il y a lieu de noter que l'article 100 ménage au département la compétence de visiter en tout temps les constructions, installations et dépôts en tout genre.

## **Titre IV. Procédure d'autorisation de construire**

### **Chapitre I. Dispositions générales**

#### ***Art. 82 Assujettissement à l'autorisation***

Est déterminant pour l'assujettissement au régime d'autorisation l'impact sur l'occupation du territoire ou le danger créé pour la sécurité des usagers ou des voisins, selon l'alinéa I. Le Groupe de travail a en effet décidé de n'assujettir à autorisation que les constructions ayant une incidence sur l'occupation de l'espace telle qu'elle justifie un contrôle de l'Etat dans la perspective de l'art. 22 LAT (Rapport, Droit de la construction, § 16). Ce sont en effet les critères précités qui sont retenus dans la jurisprudence du Tribunal fédéral pour cerner le champ d'application de l'exigence d'autorisation de construire posée à l'art. 22 LAT (cf. par exemple ATF 1071b 170, 1111b 102, 1121b 270, 1131b 307, 314, 1141b 125, 1161b 314, 1171b 42, 1181b 335, 1181a 446, 120 Ib 379; Droit de la construction (DC)

1995, p. II n° 6, p. 12 n° 19, 1996, p. 78 n° 141; OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, p. 264).

Au lieu d'énumérer dans la loi (cf. art. 1 LCID) les objets qui sont réputés devoir être soumis au contrôle préventif de l'autorisation de construire, il est préférable de cerner les paramètres qui permettent d'apprécier l'impact d'une construction ou installation sur l'occupation du territoire. Conformément au Rapport du groupe de travail (Droit de la construction, § 17), l'alinéa 2 retient que sont déterminants le volume, l'implantation et la destination d'une construction ou installation, à quoi il ajoute l'emprise au sol.

De plus, l'alinéa 3 en délègue la concrétisation au Conseil d'Etat sous forme de seuils. A cet effet, il incombe au Conseil d'Etat de définir les paramètres susmentionnés en tenant compte des normes régissant l'affectation de chaque zone de construction, de la durée de vie de la construction (Rapport, Droit de la construction, § 18). En effet, le principe de la proportionnalité autorise – voire impose – d'exonérer du régime d'autorisation les objets d'impact négligeable (cf. L. Schürmann/P. Hanni, Planungs-, Bau- und Besonderes Umweltschutzrecht, 3<sup>e</sup> éd., p. 255; W. Haller/P. Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 2<sup>e</sup> éd., pp. 131 s., et les références citées).

De la même manière, la liste des installations posant des problèmes de sécurité et partant soumises au régime de l'autorisation de construire sont déterminées par voie réglementaire (alinéa 4). L'alinéa 4 réserve aussi la compétence du Conseil d'Etat d'édicter des règles de procédure ad hoc qui s'écartent de la procédure ordinaire (art. 91 ss), au besoin.

### ***Art. 83 Plans de quartier valant autorisation***

Fondé sur le principe posé à l'art. 42 al. 3, l'article 83 a pour but de rappeler que le régime d'autorisation impliquant une procédure déclenchée sur requête ad hoc n'a pas lieu de s'appliquer lorsqu'un projet de construction ou installation a motivé l'adoption d'un plan de quartier, sis dans le périmètre d'une zone enrichie (art. 14), et a ainsi pu être examiné au cours de l'élaboration dudit plan de quartier.

En effet, si le plan de quartier a pu fixer l'ensemble des données précises relatives à la construction projetée, la procédure qui a mené à son adoption aura permis non seulement de contrôler l'affectation à la zone et les conditions d'équipement (cf. art. 22 al. 2 LAT), mais encore d'examiner toutes les exigences relatives aux exigences qualitatives (art. 73 ss). En outre,

les attestations et engagement de conformité et d'assurance auront été recueillis au cours de la même procédure (art. 78 al. 2 et 79 al. 3).

#### ***Art. 84 Publication des constructions non soumises au droit cantonal***

Reprend la procédure prévue à l'art. 9 LCID, avec des simplifications liées à une formulation généralisant le système.

#### ***Art. 85 Traitement des requêtes***

L'alinéa 1 souligne que le département est lié dans l'octroi des autorisations de construire lorsque toutes les conditions légales sont remplies. Il ne dispose d'aucun pouvoir discrétionnaire à teneur du droit commun. Sont évidemment réservées les règles contraires qui peuvent découler de l'application des législations spéciales réservées à l'article 4.

L'alinéa 2 remodèle l'art. I al. 2 LCID, en tant qu'il exige désormais, pour toute catégorie d'ouvrage, que l'autorisation soit passée en force pour que son bénéficiaire puisse s'en prévaloir. Il s'agit de la codification en droit de la construction d'un corollaire du principe de la sécurité juridique qui est connu de la procédure administrative générale (art. 53 al. 2 LPA).

#### ***Art. 86 Objet de la procédure***

L'art. 86 rappelle quels sont les points sur lesquels le département exerce un contrôle, en dressant en quelque sorte le « menu » du traitement des requêtes en autorisation de construire. A côté des exigences posées dans la loi ou les actes adoptés sur sa base (al. 1 et 3), doit être également vérifié le dépôt des engagements et attestations (art. 76-77) de respect des normes professionnelles (al. 2).

## **Chapitre II. Dérogations**

#### ***Art. 87 Dérogations aux conditions de construction***

L'introduction du système de fixation des normes constructives par application d'une fourchette (art. 34) ayant rendu très largement sans objet l'art. II LCID, il n'est pas nécessaire de le reprendre, ainsi que le suggérait le Groupe de travail (Droit de la construction, § 42).

L'art. 87 constitue cependant la clause générale de dérogation aux règles fixées dans le cadre de l'article 34, nécessaire pour autoriser au besoin des solutions architecturales particulières.

### ***Art. 88 Dérogations aux plans d'aménagement***

En ce qui concerne les dérogations aux règles d'affectation posées par les plans d'aménagement, il y a lieu de reprendre l'art. 26 LALAT, qui fait usage de la faculté ouverte aux cantons par l'art. 24 LAT, respectivement reprend sa teneur au sujet des dérogations hors des zones à bâtir.

### ***Art. 89 Rénovations et transformations hors zone à bâtir***

Reprend sans modification l'art. 26A LALAT.

### ***Art. 90 Dérogations en limite de zone***

Reprend l'art. 27 LALAT, sous réserve d'une modification rédactionnelle (allusion à « un projet de construction » au lieu de « une construction ») destinée à souligner que l'article 90 peut entrer en ligne de compte lorsqu'il s'agit d'autoriser exceptionnellement non seulement un bâtiment isolé, mais un ensemble cohérent de constructions en limite de zone.

## **Chapitre III. Procédure**

### ***Art. 91 Introduction des requêtes***

Le projet de loi n'aborde pas dans les détails les conditions d'enregistrement des demandes d'autorisation et laisse au Conseil d'Etat le soin de les régler par voie réglementaire, vu leur importance secondaire (cf. Rapport, Droit de la construction, § 21).

En revanche, l'article 91 supprime les multiples procédures d'autorisation préalable, simplifiées, accélérées, par annonce. Il ne doit subsister qu'une procédure d'autorisation définitive, les variantes de procédure (APA, APAT) n'ayant plus lieu d'être dès lors que le champ d'application du régime d'autorisation est redimensionné selon l'article 82 (cf. Rapport, Droit de la construction, § 22-24).

L'alinéa 3 reprend l'art. 2 al. 4 LALAT.

### ***Art. 92 Enquête par avis***

Lorsque les requêtes se rapportent à un projet prévu par – et conforme à – un plan de quartier préalablement entrée en force (i. e. non adopté simultanément en vue de la réalisation de ce projet, auquel cas s'applique l'art. 42 al. 3 en principe) et qu'il ne s'agit pas d'une construction ou installation spéciale (cf. art. 93 al. 1 a contrario), l'enquête se limite à avertir les voisins immédiats de la parcelle concernée et la commune.

Si lesdits voisins peuvent se prévaloir de la qualité de partie au sens strict (art. 7 al. I LPA), ils peuvent demander à faire usage de leur droit d'être entendu. Il faut pour cela qu'ils soient touchés dans leurs droits ou obligations par l'autorisation à prendre. La commune peut également formuler des observations.

### ***Art. 93 Enquête publique et préavis***

Les projets autres que ceux visés par l'article 92 restent soumis à une procédure d'enquête publique ordinaire.

L'art. 93 reprend ainsi, sous réserve de modifications purement formelles, les alinéas 1 à 3 de l'art. 3 Lcm.

### ***Art. 94 Décision***

L'alinéa 1 rappelle le devoir de motivation, connu de la procédure administrative générale, tel qu'étendu par l'art. 3 al. 4 Lcm pour s'assurer qu'en cas de refus le département examine néanmoins simultanément tous les motifs de refus.

Les alinéas 2 et 3 reprennent l'art. 3 al. 5 Lcm.

### ***Art. 95 Délai de décision***

Reprend les alinéas 1 à 4 de l'art. 4 Lcm.

### ***Art. 96 Coordination***

Les alinéas 1 et 2 reprennent le texte des deux premiers alinéas de l'art. 3A LCI, adopté en 2001 pour concrétiser l'obligation faite aux cantons de coordonner matériellement et formellement les procédures applicables à un projet de construction.

L'alinéa 3 rappelle que, le plus souvent, les procédures nécessitant la coordination coïncident avec celles soumises à étude d'impact en application

de l'OEIE. Conformément à l'art. 5 al. 2 OEIE, ainsi qu'à son annexe, il appartient aux cantons de définir les procédures décisives dans le cadre desquelles l'étude d'impact doit être effectuée. De ce point de vue, il apparaît adéquat de stipuler que la coordination doit alors intervenir au stade de l'élaboration du plan de quartier, y compris lorsque ledit plan de quartier a valeur d'autorisation de construire selon les dispositions prévues par le projet de loi (art. 42 al. 3).

### **Art. 97 Caducité**

Les alinéas 1 à 3 reprennent les alinéas 5 à 7 de l'art. 4 LCill, sous réserve de modifications rédactionnelles destinées à alléger le texte (en renvoyant par exemple au règlement d'application la question de la présentation des pièces lors de la demande de prolongation).

L'alinéa 4 vise le cas où l'autorisation de construire découle d'un plan de quartier, selon l'art. 42 al. 3. Par égalité de traitement avec les requérants d'autorisations de construire « ordinaires », il y a lieu de renvoyer par analogie aux alinéas 1 à 3, tout en précisant que la caducité des effets d'autorisation de construire ne s'étend pas au plan de quartier lui-même. Le plan reste en effet en vigueur selon les règles ordinaires (cf. art. 44 al. 1). Le propriétaire qui a laissé échoir le bénéfice d'autorisation acquis du plan de quartier, sans requérir ou obtenir de prolongation selon l'alinéa 3, peut bien entendu présenter ultérieurement une demande ordinaire d'autorisation de construire. Tant que le projet respecte le plan de quartier, la procédure d'autorisation ne donnera alors lieu qu'à une enquête par avis (art. 92), et non une enquête publique (art. 93).

## **Titre V. Mesures et sanctions**

### **Chapitre I. Mesures administratives**

#### **Section I. Types**

##### **Art. 98 Liste des mesures**

L'art. 98 énumère les mesures à disposition du département pour imposer le respect des obligations légales au titre de la contrainte d'exécution.

Il reprend, en les condensant, les art. 129 et 130 LCID, sous une réserve: la révocation du permis d'occuper (art. 129 lettre c) a été supprimée de la liste, vu l'abrogation de cette institution, remplacée par l'attestation de

conformité (art. 78 alinéa 3) et la certification (art. 81) le cas échéant, délivrées par les mandataires ou experts privés. Cela ne signifie pas que le département soit démuné face à une construction qui serait mise en usage alors que les attestations de bien facturé ne seraient pas déposées: il lui reste possible d'édicter une interdiction d'utiliser ou d'exploiter (lettre c).

Par ailleurs, il convient de noter que l'institution de la redevance (art. 139 LCID) est abrogée. Dans une perspective de respect de légalité, il est en effet archaïque de tolérer des situations contraires au droit en contrepartie du paiement d'une redevance. De deux choses l'une: soit la construction ou l'installation ne viole que très légèrement les prescriptions applicables, et la proportionnalité commande de la laisser intacte, sans préjudice des sanctions applicables aux maître et mandataire; soit elle déroge trop substantiellement aux règles en vigueur, de sorte que la remise en l'état (lettre d) s'impose.

### ***Art. 99 Effets***

L'alinéa 1 reprend l'art. 131 LCID.

L'alinéa 2 reprend l'art. 134 LCID.

## **Section II. Procédure**

### ***Art. 100 Visite des constructions et installations***

Reprend l'art. 8 LCID. Il s'impose en effet de doter le département de la compétence de procéder aux visites in situ nécessaires à la découverte des infractions, ou, plus généralement, à la réalisation de tous contrôles utiles.

### ***Art. 101 Compétence et formes***

Reprend l'art. 132 LCID.

### ***Art. 102 Mention au registre foncier***

Reprend l'art. 136 LCID.

## **Section III. Exécution par substitution**

### ***Art. 103 Travaux d'office***

Reprend l'art. 133 LCID, en ajoutant une allusion à l'art. 54 LCID (alinéa 4) dans le but de souligner que l'exécution d'office de travaux imposés constitue une forme de contrainte d'exécution telle que la connaît le droit général de la procédure administrative. Ainsi, l'exécution par substitution répond aux conditions générales de la contrainte d'exécution.

### ***Art. 104 Charge des frais***

Reprend l'art. 140 LCID.

## **Chapitre II. Sanctions administratives**

### **Section I. Types**

#### ***Art.105 Amendes***

Le groupe de travail n'a préconisé d'autre modification du régime des sanctions administratives de la LCID qu'un renforcement de la responsabilité des mandataires et propriétaires passant par une augmentation du montant maximum des amendes (cf. Rapport, Droit de la construction, § 63).

Dès lors, l'article 105 reprend l'art. 137 LCID, sous réserve que les montants de l'amende administrative ont été augmentés de 100.- /60 000.- F, à 1 000.- /400 000.- (alinéa 1). Dans l'hypothèse de l'alinéa 2 (construction érigée sans autorisation mais dans le respect des règles matérielles), le montant maximal a passé de 20 000.- à 80 000.-.

De plus, vu l'importance des amendes possibles, il faut renoncer à pouvoir infliger l'amende sans chercher à déterminer qui sont les responsables de l'infraction. La deuxième phrase de l'art. 137 al. 5 LCID est donc biffée (sanction des sociétés « lorsqu'il n'apparaît pas de prime abord quelles sont les personnes responsables »). Les personnes morales, sociétés en nom collectifs et les entreprises en raison individuelles mentionnées ne restent cependant pas moins tenues solidairement du paiement des amendes (alinéa 2).

### **Art. 106 Prescription**

Reprend l'art. 137 al. 6 LCID.

## **Section II. Procédure**

### **Art. 107 Compétences et formes**

L'importance des amendes impose le respect d'une procédure d'instruction où tous les droits de partie garantis par la LPA sont respectés. En outre, vu l'influence de l'art. 6 CEDH, il convient d'étendre ces droits en indiquant formellement l'ouverture de l'enquête de manière à permettre à l'intéressé d'y participer contradictoirement dès le début, le cas échéant par audition orale. La protection judiciaire est assurée par la possibilité du recours au Tribunal administratif (art. 115 al. 2).

En conséquence, la reprise de l'art. 138 LCID sans modification est insuffisante. C'est pourquoi, à l'énoncé de la compétence du département pour infliger les amendes (al. 1) et à celle des agents publics de constater les infractions par procès-verbal (al. 2), il a été ajouté que la procédure qui mène au prononcé d'une amende doit comporter une enquête approfondie (al. 3).

Concrètement, cette enquête emporte l'application de toutes les formes et garanties des parties inscrites dans la LPA (al. 4). Le droit d'être entendu – avec tous ses corollaires en matière de participation à l'instruction – revêt une importance centrale dans de telle procédure, de sorte que l'intéressé doit pouvoir s'exprimer oralement au besoin et à sa demande (al. 5). Et pour qu'il puisse se défendre valablement, il importe qu'un état des charges précis lui soit notifié dès l'ouverture de l'enquête (al. 4).

Le déroulement de la procédure d'amende s'inspire ainsi de la procédure d'enquête disciplinaire instaurée par exemple par l'article 25 de la loi générale relative au personnel de l'administration cantonale et des établissements publics médicaux, du 15 octobre 1987.

## **Chapitre III. Sanctions pénales**

### **Art. 108 Faux dans les titres et violation des règles de l'art de construire**

Comme il a déjà été relevé plus haut au sujet de l'article 76, les normes techniques reconnues de la profession ne sont pas « intégrées » au droit public par l'effet du projet de loi (au contraire des normes anti-incendie et des règles privées concernant la suppression des barrières architecturales,

auxquelles les art. 74 et 75 font directement renvoi). L'Etat se limite à s'assurer formellement que lesdites normes techniques ont été prises en considération par les constructeurs, de par le système des attestations et certifications (articles 78 et 81).

Cela signifie qu'une répression administrative du non-respect des normes techniques ne saurait entrer en ligne de compte, sous peine d'incohérence et de donner indirectement à ces règles privées la valeur de règles de droit public, ou alors de s'achopper à de sérieux problèmes de légalité pour ce qui est de la définition des infractions à punir administrativement.

En revanche, la constitution de faux certificats (art. 81) ou attestations (art. 78) – i. e. d'attestation indiquant faussement que les règles professionnelles sont respectées – tombe sous le coup de la répression du faux dans les titres selon l'art. 251 CPS (sur la notion de « Falschbeurkundung », cf. G. Stratenwerth, Schweizerisches Strafrecht, Besonderer Teil II, 4<sup>e</sup> éd. pp. 126 ss; S. Trechsel, Schweizerisches Strafgesetzbuch, Kurzkommentar, n<sup>o</sup> 6 ss ad Art. 251; pour un résumé de la jurisprudence, cf. SJ 1997, p. 377).

Il suffit donc que le département, lorsqu'il vient à découvrir que les attestations ou certificats ne correspondent pas à la réalité, renvoie ces cas aux autorités pénales ordinaires (al. 1).

Selon l'alinéa 2, il en va de même, par ailleurs, dans le cas où la violation des règles techniques reconnues de la profession a mené à la mise en danger de personnes. L'art. 229 CPS saisit en effet la question, en faisant référence aux « règles de l'art de construire », d'une manière correspondante (cf. J.-B. Zufferey, op. cit., pp. 20 et 29, avec les références citées).

## **Chapitre IV. Recouvrement des créances pécuniaires de l'Etat**

### **Art. 109 Sûretés**

Reprend l'art. 141 al. 4 Lcm.

### **Art.110 Procédure d'exécution**

Le recouvrement des créances pécuniaires de l'Etat est déjà régie par l'art. 55 LPA. L'alinéa 1 se limite donc à y renvoyer, de manière à alléger la rédaction de l'art. 141 al. 1-2 qu'il reprend en substance.

**L'alinéa 2 reprend l'art. 141 al. 2.**

### ***Art. 111 Hypothèque légale***

L'inscription de l'hypothèque légale au registre foncier, actuellement prévue à l'art. 12 LCID, a des conséquences juridiques importantes pour le propriétaire visé, qui dépassent celles de la créance elle-même. Il se justifie donc, pour des motifs de protection juridique, de faire dépendre cette inscription d'une requête prenant la forme d'une décision séparément attaquable et d'ouvrir ainsi des voies de recours (art. 115 al. I).

Ainsi, l'article 111 reprend l'art. 142 LCID sous réserve d'une reformulation, à l'alinéa 3, de l'art. 142 al. 5 LCID, destinée à introduire la possibilité de contestation qui vient d'être décrite.

## **Titre VI. Contentieux**

### **Chapitre I. Voies de droit**

#### ***Art. 112 Principe***

L'article 112 dresse le menu des dispositions qui suivent, d'une part, en indiquant quels sont les objets du contentieux – au sens large – (alinéa I), et d'autre part, en rappelant que la LPA est applicable dans ce cadre.

#### ***Art. 113 Plans de zone***

Ainsi qu'il a déjà été exposé plus haut (cf. remarque introductive aux art. 59 ss), le régime du contentieux des plans de zone doit être revu, en vertu de l'arrêt du Tribunal fédéral rendu le 29 mai 1997.

La solution retenue consiste à ouvrir une voie de recours auprès du Tribunal administratif contre les plans de zone votés par le Grand Conseil, pour les motifs déjà présentés en relation avec l'article 63, et dans les termes qui ont mené le groupe de travail à ouvrir la même voie de recours contre les plans de quartier (art. 114). Le délai de recours de 30 jours dès la publication de l'arrêté de promulgation prévu à l'art. 35 LALAT depuis 1998 a été repris.

#### ***Art. 114 Plans de quartier***

Indépendamment de ce qui concerne les plans de zone, le groupe de travail s'est exprimé favorablement sur l'ouverture d'un recours au Tribunal administratif contre les plans de quartier, en partant du constat que les

indications détaillées contenues dans ces plans nécessitent de toute façon une voie de contrôle auprès d'une autorité judiciaire (effets d'expropriation matérielle, appréciation des EIE, etc.) (cf. Rapport, Aménagement du territoire, § 34).

Dès lors, l'alinéa 1 prévoit que les plans de quartier sont désormais susceptibles de recours au Tribunal administratif. Le délai de recours de 30 jours dès la publication de la décision du Conseil d'Etat prévu à l'art. 35 LALAT depuis 1998 a été repris.

Conformément à l'art. 33 al. 3 lettre b LAT, le pouvoir d'examen du Tribunal administratif doit être libre (al. 2), ce qui signifie que ce dernier doit pouvoir revoir les faits, le droit et l'opportunité.

Pour accélérer la procédure contentieuse, l'alinéa 3 précise que le Tribunal administratif doit statuer dans un délai de 6 mois, et non pas dans le délai d'une année qui s'applique habituellement à cette juridiction (art. 77 al. 1 LPA). La possibilité d'une prolongation est toutefois réservée par le renvoi à l'art. 77 al. 2 LP A.

### **Art. 115 Décisions**

L'alinéa 1 reprend le principe de l'organisation des voies de recours actuellement posé par les art. 145 ss LCID.

Ainsi, dans la règle, les décisions prises sur la base de la présente loi sont susceptibles de recours : auprès de la Commission de recours (instituée par les art. 120 ss) en premier lieu, puis auprès du Tribunal administratif en second lieu.

Dans quatre situations toutefois, il n'existe qu'une voie de recours:

- pour les amendes administratives, le Tribunal administratif est seul et directement compétent (al. 2), conformément à l'indication de l'art. 107 al. 6;
- pour les autorisations de construire relatives à une construction ou une installations prévue par un plan de quartier, la Commission de recours statue définitivement (al. 3). Les simples autorisations de conformité que constituent ces décisions ne méritent pas un contentieux de double degré cantonal, comme l'a relevé le groupe de travail (Rapport, Aménagement du territoire, § 35, Droit de la construction, § 65);
- pour les décisions du Conseil d'Etat fixant les degrés de sensibilité au sens de l'article 53.

- pour les décisions d'exercice du droit de préemption (art. 69), ce qui correspond à une reprise de l'art. 30 b al. 8 LALAT

## **Chapitre II. Procédure**

### **Art. 116 Qualité pour recourir**

L'alinéa 1 dresse la liste des personnes physiques ou morales habilitées à faire usage des voies de recours prévues aux articles précédents.

La lettre a reprend la clause classique inscrite à l'art. 60 lettre b LPA, pour mémoire. De fait, cette clause couvre cependant toutes les autres situations visées à l'art. 60 LPA non reprises par les lettres b et c.

La lettre b, à lire en relation avec l'alinéa 2, reprend l'art. 145 al. 2 Lcm au sujet du recours des communes.

La lettre c reprend l'art. 145 al. 3 LCID, par renvoi à l'art. 62 al. 3.

Comme évoqué, l'alinéa 2 reprend la deuxième phrase de l'art. 145 al. 2 LCID.

L'alinéa 3 restreint la qualité pour recourir devant le Tribunal administratif lorsque la décision attaquée a préalablement été soumise à la Commission de recours – soit dans les cas visés par l'art. 115 al. 1. De la sorte, les parties sont tenues de participer le plus tôt à la procédure contentieuse, en vertu de l'exigence de l'épuisement des voies de droit. C'est dire que cet alinéa 3 constitue le pendant, au niveau de la définition de la qualité pour recourir, de la règle inscrite à l'art. 117 al. 2 et reprise de l'art. 147 al. 2 LCID concernant l'intervention des tiers.

### **Art. 117 Publication des recours**

Reprend l'art. 147 Lcm, dont il a été question à l'article précédent, dans des termes plus larges avec une adjonction formelle destinée à codifier la pratique actuelle: les deux publications des recours dans la FAO ont lieu à une semaine d'intervalle.

### **Art. 118 Motifs du recours**

L'alinéa 1 renvoie expressément à l'art. 61 LPA. Peuvent donc être invoqués dans les recours précités les griefs de droit (violation du droit y compris excès et abus du pouvoir discrétionnaire) et de fait (constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents).

Comme tant la Commission de recours que le Tribunal administratif ont la qualité d'autorité judiciaire au sens de l'art. 6 LPA, il en résulte qu'ils n'ont ni l'une ni l'autre la compétence d'apprécier l'opportunité des décisions attaquées, ainsi que le relevait le Groupe de travail (Rapport, Aménagement du territoire, § 36). L'art. 61 al. 2 LPA réserve cependant les exceptions prévues par les lois spéciales. A ce titre, il faut rappeler que l'art. 114 al. 2 confère au Tribunal administratif un plein pouvoir d'examen lors de recours contre les plans de quartier.

L'alinéa 2 impose aux parties d'invoquer tous leurs arguments dès la première instance de recours, en stricte application du principe de l'épuisement des voies de recours. Les parties sont ainsi irrecevables à invoquer devant le Tribunal administratif des moyens qu'elles pouvaient invoquer auparavant.

L'alinéa 3 reprend l'actuel art. 146 al. 1 LCID, en vue d'éviter la réouverture du débat, lors du recours contre une autorisation de construire, sur des objets déjà tranchés avec force de chose décidée ou jugée dans un plan de quartier. A noter que le groupe de travail a expressément indiqué que le principe tiré de l'art. 146 LCID vaut en particulier lors de la réalisation d'EIE par étapes: la contestation de l'appréciation d'une étape ne permet pas de remettre les conclusions tirées à l'issue des étapes précédentes (cf. Rapport, Aménagement du territoire, § 32).

### ***Art. 119 Effet suspensif***

L'alinéa 1 rappelle le principe posé à l'art. 66 LPA: les recours ont, dans la règle, effet suspensif.

Il apparaît cependant nécessaire, pour accélérer les procédures, de renverser la règle évoquée dans des situations où le contentieux porte sur des objets qui ont déjà donné lieu à un contrôle préalable ou que l'intérêt public commande de réaliser au plus vite. L'alinéa 2 reprend ainsi en substance les art. 146 al. 2 (lettre b) et 148 LCID (lettre a), en ajoutant une clause: les recours au Tribunal administratif ne sont en principe pas dotés de l'effet suspensif dans la mesure où ils sont dirigés contre une décision de la commission de recours (lettre c).

## **Chapitre III Organisation de la commission de recours**

### ***Art. 120 Composition***

Reprend l'art. 143 LCID, sous réserve de son alinéa 7 qui est placé à l'art. 121 al. 3.

### ***Art. 121 Fonctionnement***

Reprend l'art. 144 et l'art. 143 al. 7 LCID.

### ***Art. 122 Délai de décision***

Dans la même idée que l'article 114 al. 3 pour ce qui concerne les recours au Tribunal administratif contre des plans de quartier, il y a lieu d'abaisser le délai dans lequel la Commission de recours doit statuer en dérogeant à l'article 77 al. 1 LPA. Un délai de trois mois paraît raisonnable, et peut faire l'objet d'une prolongation au besoin, comme l'indique le renvoi à l'art. 77 LPA.

## **Titre VII. Dispositions finales**

### **Chapitre I. Généralité.**

#### ***Art. 123 Restrictions du droit de propriété***

Reprend l'art. 153 LCID.

#### ***Art. 124 Emoluments***

Reprend l'art. 154 LCID, sous réserve d'une reformulation rendant possible le prélèvement d'émoluments en relation avec toutes les décisions prises par le département, et non seulement pour les autorisations.

#### ***Art. 125 Désignation des commissions compétentes***

Cette disposition habilite le Conseil d'Etat à désigner les commissions compétentes (d'architecture, des monuments, de la nature et des sites...) pour se prononcer sur les points sur lesquels leur consultation est prévue par la loi (voir art. 26 al. I, 28 al. 3, 60 al. 3 et 64 al. 3 par exemple).

## **Chapitre III. Droit transitoire**

### **Art. 127 Procédures en cours**

Cette disposition vise à assurer la transition pour les procédures engagées et en cours au moment où la présente loi entre en vigueur. Elle consacre la solution la plus classique qui consiste à laisser ces procédures s'achever sous l'empire de l'ancienne réglementation.

## **Chapitre IV. Terminologie**

### **Art. 128 Clause d'adaptation**

Cette disposition vise à déléguer au Conseil d'Etat la compétence de pur toilettage formel de la législation cantonale. Elle est limitée au pouvoir donné au Conseil d'Etat de remplacer dans le recueil systématique de la législation la référence à la loi sur les constructions et installations diverses ou à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Les mêmes prérogatives concernent le remplacement des expressions telles que « plan localisé de quartier » et « zones protégées ».

Cette technique de délégation pour des motifs purement rédactionnels, sans effet de substance, est connue en particulier par le droit fédéral (voir par exemple l'art. 2 al. 3 des dispositions finales de la modification du 4 octobre 1991 de la loi fédérale d'organisation judiciaire).

## **Chapitre V. Abrogation de dispositions contraires**

### **Art. 129 Abrogation et modification de lois**

Les dispositions d'adaptation des législations en vigueur qui sont proposées ont un caractère purement formel. Il n'y a aucune modification de substance de la législation.

Les abrogations de disposition qui sont proposées dans la loi générale sur les zones de développement et dans la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités tiennent simplement au fait que dans le projet de loi qui vous est soumis, la réglementation relative à la substance et à la procédure d'adoption des plans de quartier est aujourd'hui complètement unifiée. Il devient dès lors inutile de

répéter dans les deux lois annexes les dispositions qui figurent dans la loi générale.

Pour le surplus et du point de vue juridique, cela a pour conséquence que la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, redevient à sa fonction d'origine, à savoir une loi qui a pour but, notamment par le mécanisme du plan d'extension, de régir la planification nécessaire à la réalisation des voies de communications.

C'est dire que la loi sur l'extension ne fait pas double emploi avec la loi générale sur l'aménagement du territoire et les constructions. Ce n'est que par accident historique que cette loi a été utilisée à des fins d'aménagement.

La LPMNS est complétée par les dispositions qui figuraient jusqu'ici dans la LCID et qui concernent les zones protégées. L'insertion de ces dispositions tient à la logique qui prévaut dans la conception de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Les zones protégées contiennent en effet des dispositions ad hoc en raison de l'intérêt public constitué par la nécessité de protéger les sites et les monuments. Dès lors, les normes particulières concernant la portion du territoire visé spécialement par cet intérêt public sont insérées dans la LPMNS.

Aucune modification de fond n'a été apportée aux dispositions qui ont été ainsi transférées de la LCID dans la LPMNS.

Les mêmes remarques s'appliquent mutatis mutandis pour les modifications de la loi sur l'énergie. Ce sont des considérations systématiques et de structure de la législation qui nous ont conduits à intégrer dans la loi sur l'énergie les dispositions de la LCID qui traitaient de l'économie d'énergie dans les constructions et installations.

*Annexe : Rapport du 9 juillet 1996 du groupe de travail « Accélération et simplification des procédures »*

*ANNEXE*DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DE L'ENERGIE

---

**Rapport du groupe de travail**

---

---

**ACCELERATION ET SIMPLIFICATION****DES****PROCEDURES****Genève, le 9 juillet 1996**

## INTRODUCTION

En novembre 1994, le groupe de travail mandaté par Monsieur Philippe JOYE, conseiller d'Etat chargé du département des travaux publics et de l'énergie, a engagé sa réflexion portant sur l'accélération et la simplification des procédures.

Dès le début de ses travaux, le groupe a pris connaissance et approuvé le rapport élaboré en septembre 1992 par un précédent groupe de travail nommé par le Conseil d'Etat en mai 1992. Il s'est ensuite réuni régulièrement jusqu'en avril 1995, date à partir de laquelle trois sous-groupes ont été créés. Ces derniers se sont réparti les questions relatives au droit de la construction, aux processus d'aménagement du territoire et à la coordination des procédures.

Seuls les deux premiers sous-groupes (droit de la construction et processus d'aménagement du territoire) ont achevé leurs travaux. Le sous-groupe chargé d'examiner les questions de coordination n'a, en effet, pas pu fonctionner en raison de l'indisponibilité ou du renoncement de ses participants.

S'agissant de la coordination des procédures, le groupe s'en rapporte donc aux travaux engagés au sein de l'administration.

A toutes fins utiles, il faut encore préciser, s'agissant du droit de la construction et des processus d'aménagement du territoire, que le rapport qui suit a pour objet de proposer au Conseil d'Etat une nouvelle approche des domaines traités.

Cette nouvelle approche, si elle est acceptée dans ses principes, devra bien entendu encore donner lieu à un important travail législatif et réglementaire.

Avant qu'une décision ne soit prise au sujet de la suite à donner au présent rapport, le groupe de travail souhaite vivement pouvoir être entendu par le

Conseil d'Etat, ou par une délégation de ce dernier, pour développer de vive voix certaines options retenues.

## DROIT DE LA CONSTRUCTION

### Remarques liminaires

- 1/ Le droit de la construction genevois repose à l'origine sur la volonté d'assurer la sécurité, la salubrité et le confort minimum des personnes. L'actuelle loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) est ainsi fortement marquée par des préoccupations hygiénistes et de sécurité dépassées, au sujet desquelles l'intervention du législateur est aujourd'hui devenue moins indispensable et doit être repensée à la lumière d'une réflexion globale sur la philosophie du droit de la construction et sur le rôle de police de l'Etat.
- 2/ Il faut, en effet, constater que les associations professionnelles d'architectes et d'ingénieurs se sont dotées au fil du temps d'une réglementation très dense, extrêmement précise, et qui couvre quasiment tous les domaines traditionnellement traités par la législation de police administrative (cf. à ce sujet "Les normes techniques de la construction" Jean-Baptiste Zufferey, professeur associé à l'Université de Fribourg, article publié dans les Journées du droit de la construction, Fribourg 1993).
- 3/ Il en résulte que s'agissant de sécurité et de salubrité, la loi est au mieux dépassée ou superfétatoire, au pire en contradiction avec les règles

professionnelles auxquelles se réfèrent principalement les professionnels de la construction.

- 4/ A noter toutefois que c'est essentiellement de la qualité de ces derniers, sous réserve de l'éventuelle auto-réglementation de contrôle exercée par les associations professionnelles ou que ces dernières devraient encourager, que dépend le respect des normes professionnelles.
- 5/ S'agissant en revanche des normes administratives de police et de sécurité des bâtiments, l'Etat dispose bien entendu du pouvoir théorique d'en vérifier le respect.
- 6/ En pratique, il faut toutefois constater qu'en raison du niveau d'élaboration d'un projet au stade de la requête en autorisation de construire, l'Etat ne peut exercer qu'un contrôle partiel des règles qu'il édicte.
- 7/ Cette situation se reproduit au moment des contrôles destinés à vérifier la conformité du bâtiment construit aux dispositions légales et réglementaires applicables. Il est, en effet, illusoire de penser que les services de l'administration publique disposent des moyens nécessaires pour vérifier si, par exemple, les vitrages d'un bâtiment répondent aux exigences réglementaires portant sur leur degré d'isolation thermique et phonique.
- 8/ Dans le même ordre d'idées, il est frappant de constater que si les dispositions légales et réglementaires applicables s'attachent, dans certains cas, à régler des questions d'ordre secondaire, aucune exigence n'y figure quant à la statique des bâtiments, élément pourtant essentiel de la sécurité publique.

- 9/ Si le droit de la construction est ainsi en quelque sorte dépassé, sur le plan de ses objectifs d'origine, par la réglementation professionnelle, il est également marqué par de nouvelles préoccupations de la collectivité.
- 10/ C'est ainsi que la notion d'intérêt public est désormais complétée par des objectifs tels que la sauvegarde du patrimoine, l'esthétique, l'aménagement du territoire, les économies d'énergie, la protection de l'environnement, etc.
- 11/ De manière sectorielle, se sont ajoutées aux politiques publiques précitées des considérations de politique sociale du logement à Genève, mises en oeuvre, notamment, par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1986 (LDTR), la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), et la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).
- 12/ L'irruption de ces nouveaux intérêts publics - c'est particulièrement le cas des règles couvertes aujourd'hui par la législation fédérale de protection de l'environnement en matière de lutte contre les nuisances - a relégué au second plan, voire rendu sans objet les préoccupations de police administrative classique.
- 13/ C'est ainsi qu'en vertu de l'article 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les cantons sont contraints d'instaurer un régime de permis de construire.
- 14/ Ce dernier apparaît donc désormais comme l'instrument d'une politique publique visant à réguler l'utilisation du sol (police de l'urbanisme), et le contrôle préalable des constructions est ainsi exigé pour la réalisation de toute construction ou installation dont les effets sur l'occupation de l'espace sont tels qu'ils justifient, au nom de l'intérêt public ou de

l'intérêt des voisins, un contrôle préalable (ATF 114 Ib 312, 119 Ib 222, ATF du 18 novembre 1994, Basler, Apell).

Tenant compte des quelques observations ci-dessus, le groupe de travail s'est attaché à relire l'actuelle LCI dans l'optique d'une nouvelle approche des sujets qu'elle traite.

Nos conclusions, suite à cette lecture critique, sont exposées ci-dessous.

## Autorisations et contrôles

### Article 1 (Assujettissement)

- 15/ Fondement de l'actuelle LCI, l'article 1 dresse la liste des objets assujettis à la loi. Gardant à l'esprit que l'autorisation de construire ne devrait plus être conçue comme un instrument de police administrative, mais essentiellement comme un instrument de contrôle de la mise en oeuvre des règles relatives à l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement, le groupe estime que les principes d'assujettissement doivent être fondamentalement revus, en tenant compte des options suivantes :
- 16/ Ne sont assujetties que les constructions (terme générique) ayant une incidence sur l'occupation de l'espace telle qu'elle justifie un contrôle de l'Etat (intérêt public ou intérêt du voisinage), comme l'indique l'article 22 LAT.
- 17/ Sauf législation spéciale, l'Etat n'intervient en principe que sur les trois paramètres essentiels d'une construction, à savoir le volume,

l'implantation et la destination. Ce sont les seuls critères qui sont pertinents dans la perspective d'un permis de construire qui se justifie avant tout par des préoccupations d'aménagement du territoire.

- 18/ Le Conseil d'Etat est compétent pour définir par voie réglementaire les seuils relevant en matière d'occupation de l'espace. Il tient compte, à cet effet, de critères tels que le volume, la densité, le gabarit, mis en rapport avec les normes régissant l'affectation des zones de construction. La durée de vie d'une construction et le degré des contrôles de sécurité jugés nécessaires peuvent également constituer des critères à prendre en considération.
- 19/ L'Etat tient compte également du caractère privé ou public d'une construction, c'est-à-dire du nombre d'utilisateurs potentiels de cette dernière. En dessous d'un certain seuil, le contrôle de l'Etat peut, en effet, être réduit compte tenu de l'impact limité que la construction a alors dans la perspective de la protection du public et de l'aménagement du territoire (l'exemple classique est celui de la construction d'une villa individuelle et du contrôle de son aménagement intérieur qui ne relève manifestement pas de l'intérêt public).
- 20/ Pour autant que la construction en cause soit également assujettie à une loi spéciale (LDTR, LPMNS, LGL, OPB, etc.), la distribution, l'architecture et la couleur peuvent, à titre exceptionnel, entrer dans le champ de contrôle exercé par l'Etat.

#### Articles 2 à 9 (Procédures) sauf article 6 (Direction des travaux)

- 21/ Les questions de procédure administrative d'importance secondaire (publication, pièces à fournir, délais, type de procédure, etc.) ne sont à ce stade pas examinées. Il faut toutefois noter, en ce qui concerne les

divers types de procédures actuellement prévus par la LCI, qu'ils résultent du champ d'application très large de cette dernière.

- 22/ C'est ainsi, et plus particulièrement, en raison du fait que la demande définitive constitue une procédure excessivement lourde pour de nombreux projets modestes, qu'ont été intégrées dans la loi deux nouvelles procédures simplifiées, la procédure accélérée et la procédure par annonce de travaux.
- 23/ De l'avis du groupe, la multiplication des types de procédures - dont le bien-fondé n'est pas remis en cause en l'état actuel du droit - est une façon d'esquiver le débat de fond relatif au champ d'application de la LCI.
- 24/ Tenant compte des options évoquées ci-dessus concernant l'assujettissement et de la volonté de restreindre le champ de l'intervention de l'Etat aux objets dont l'incidence sur l'occupation de l'espace est significative, il est clair que seule subsisterait, dans une nouvelle approche, la demande définitive (il est ici fait référence aux procédures conduisant à l'octroi d'un permis de construire).

En effet, une bonne partie des objets actuellement soumis à autorisation de construire et ayant nécessité, de par leur caractère modeste, la mise en place de procédures de type APA ou APAT serait exclue de l'assujettissement à la loi.

- 25/ Pour ce qui concerne les nouvelles règles de procédures à appliquer à une demande définitive "nouvelle version", il est évident qu'elles doivent être le résultat d'options fondamentales.
- 26/ A cet égard, il est d'ores et déjà utile de souligner que, de l'avis du groupe, les règles constructives actuellement comprises dans la LCI

(gabarit, distances entre constructions et aux limites, etc.) sont, en fait, des normes d'aménagement du territoire et doivent être traitées comme telles.

- 27/ L'une de nos principales propositions consiste donc à suggérer l'abrogation pure et simple de ces règles, conçues comme des normes de police, d'application uniforme, et de les remplacer par un nouvel outil législatif plus souple, mieux à même de tenir compte des spécificités du lieu dans lequel se situe la construction projetée, et qui devrait pour l'essentiel être intégré dans la LALAT. C'est ainsi que cette dernière devrait être beaucoup plus explicite qu'elle ne l'est actuellement sur le plan de l'image souhaitée du territoire, en fixant notamment les règles applicables en matière de volume, d'implantation et de destination des constructions.
- 28/ Dans cette nouvelle approche, la souplesse devrait être possible. A notre avis, il est, en effet, inadéquat qu'un dépassement du gabarit légal de quelques centimètres entraîne automatiquement la nécessité de l'octroi d'une dérogation sur préavis d'une commission consultative spécialisée, comme c'est le cas en l'état actuel de la loi (LCI).
- 29/ Dans le même ordre d'idées, il n'est pas raisonnable de devoir recourir au plan localisé de quartier pour imposer, dans un périmètre donné, un gabarit inférieur au gabarit maximum prévu par la loi. Or, une telle procédure est, en l'état, le seul moyen d'assouplir le caractère uniforme des règles de la LCI, applicables par zones de construction et qui ne permettent pas la prise en compte de la variété des lieux qui composent, par exemple, la troisième zone. S'agissant de ce dernier point, le groupe insiste sur la nécessité que les zones de construction soient régies par des normes permettant une approche différenciée des périmètres qu'elles recouvrent.

- 30/ La réflexion relative à l'élaboration de nouvelles règles constructives est traitée dans la partie de ce rapport consacrée aux questions liées à l'aménagement du territoire.
- 31/ Le mode de gestion de la procédure de demande définitive dépendra bien entendu des options retenues dans ce domaine. Il est toutefois d'ores et déjà possible de recommander que, dans l'hypothèse où l'instrument du plan localisé de quartier est utilisé, deux solutions soient envisagées :
- 32/ - soit l'adoption du plan localisé de quartier détaillé (cf. ci-dessous "Aménagement du territoire", chiffre 25) concorde, dans le temps, avec le projet de construction, auquel cas ledit plan peut être admis comme valant autorisation de construire (à cet égard et en référence aux options retenues par le canton de Berne, restent à examiner les questions de procédure relatives à la conformité et au traitement des dossiers de plans localisés de quartiers, respectivement de requêtes en autorisation de construire);
- 33/ - soit la demande en autorisation de construire intervient ultérieurement à l'adoption du plan localisé de quartier, auquel cas le contrôle de l'Etat doit être limité à un contrôle de conformité de ladite demande - du point de vue de son volume, de son implantation et de sa destination - au plan localisé de quartier.

#### Article 6 (Direction des travaux)

- 34/ L'état actuel de cette disposition est bien entendu fonction du système légal plus général dans lequel elle s'inscrit, lequel prévoit un rôle important de contrôle direct - du moins en théorie - de l'Etat sur le respect des dispositions légales applicables en matière de constructions.

- 35/ Or, notre groupe suggère d'éliminer de la législation et de la réglementation cantonale toutes les normes constructives de police administrative classique qui font double emploi avec la réglementation professionnelle (par exemple, celle relative aux installations d'ascenseurs, à la prévention-incendie, à l'insonorisation du bâtiment ou encore à l'accessibilité des bâtiments par les personnes handicapées).
- 36/ Bien entendu, l'objectif visé est ainsi d'alléger sensiblement l'arsenal législatif sur le plan formel. Sur le fond, les exigences de l'Etat sont maintenues et nous reviendrons ultérieurement sur les différents moyens d'y parvenir.
- 37/ Il est cependant clair que dans l'hypothèse recommandée où les normes professionnelles prennent dans certains domaines une place prépondérante, le rôle du mandataire et sa responsabilité vis-à-vis de l'autorité administrative seront renforcés.
- 38/ Au stade du dépôt de la requête en autorisation de construire, il est ainsi tout à fait concevable d'imaginer que ladite requête soit accompagnée d'un engagement formel du maître de l'ouvrage et du mandataire professionnellement qualifié de respecter la réglementation professionnelle en vigueur.
- 39/ Ultérieurement, une bonne partie des contrôles effectués au moment de la procédure du permis d'habiter pourrait être remplacée par l'exigence d'une attestation valant "titre" au sens juridique du terme et qui engage la responsabilité de son auteur, certifiant que l'ouvrage terminé répond aux exigences prévues par la réglementation professionnelle et les règles de l'art. Cette procédure n'implique toutefois pas que l'Etat renonce à son pouvoir de surveillance et il garde bien entendu la possibilité de contrôler ponctuellement les ouvrages réalisés.

- 40/ Pour les constructions largement ouvertes au public ou destinées à un grand nombre d'utilisateurs, constructions dites "spéciales" (cf. chiffre 19), le principe actuel du contrôle étatique est maintenu, notamment dans des domaines tels que la prévention-incendie. La forme de ce contrôle reste réservée (cf chiffre 58 ci-dessous).

### Article 10 (Règlements spéciaux)

- 41/ Les diverses règles fixées par cette disposition relèvent typiquement de l'aménagement du territoire. Elles doivent en conséquence être transférées dans la LALAT, dans une version bien entendu remaniée, pour tenir compte des résultats de la réflexion engagée autour d'une nouvelle approche des règles constructives.

### Articles 11, 12 et 13 (Dérogations)

- 42/ Ces articles, qui fixent les conditions auxquelles il est possible de déroger aux normes constructives figurant à l'heure actuelle dans la LCI, devront également être réexaminés - voire dans le sens d'une abrogation pure et simple - en fonction de la réflexion évoquée sous chiffre 41.

S'agissant de l'article 13, il devrait vraisemblablement être repris dans la LALAT, dès lors qu'il évoque les cas de dérogation quant à la destination des constructions, aux constructions en limite de zone ou dans des hameaux situés en zone agricole.

### Articles 14 à 16 (Conditions spéciales de l'autorisation)

- 43/ Ce chapitre doit donner lieu à un remaniement complet. Dans l'attente d'une analyse de détail, il est d'ores et déjà possible de recommander que ce chapitre comporte à l'avenir de nouvelles dispositions relatives :
- aux règles constructives minimales à respecter, quel que soit le genre de constructions (notamment en matière d'habitabilité : vides d'étages, surfaces de pièces, jours et vues droites, logements en sous-sol). Dans les domaines cités, les seuils minimums seront fixés par voie réglementaire;
  - aux principes du renvoi aux normes professionnelles dans les domaines techniques à définir et du renforcement du rôle et de la responsabilité du mandataire;
  - aux motifs de refus spéciaux (liste à énoncer).
- 44/ S'agissant de l'actuel article 15, relatif à l'esthétique des constructions, il devra être abrogé. En revanche, le contrôle relatif à l'intégration des constructions pourra être maintenu :
- par le biais de la LPMNS - cas échéant sous réserve de compléments ou modifications - en zone protégée;
  - par celui de la LALAT qui devra prévoir l'intervention de la commission d'architecture en amont de l'autorisation de construire, soit au stade de la mise au point du PLQ (ou de tout autre type de plan encore à définir).
- 45/ L'article 16 quant à lui relève manifestement de l'aménagement du territoire. Il doit donc être transféré dans la LALAT.

### Articles 17 à 42 (Dispositions applicables dans les différentes zones)

- 46/ En vertu des options qui seront retenues à l'avenir en ce qui concerne les règles constructives applicables dans ces différentes zones de construction, ces dispositions devraient disparaître de la LCI.

### Article 44 (Constructions en sous-sol)

- 47/ Cette disposition doit être transférée dans la liste des pièces à fournir figurant dans le règlement d'application.

### Articles 45 à 48 (Distances entre constructions et servitudes)

- 48/ Se référer au chiffre 46.

### Articles 47 à 57 (Vues droites - dispositions intérieures des constructions)

- 49/ Le contenu des deux sections doit être analysé en détail, notamment pour supprimer les dispositions obsolètes, ou remanié en fonction de l'évolution technique ou des modes de construction. En tout état, les règles reprises et/ou remaniées devront être intégrées dans la nouvelle version du chapitre consacré aux conditions spéciales de l'autorisation (règles constructives minimales, chiffre 43).

### Articles 58 à 79 (Cinquième zone)

- 50/ A titre préalable, le groupe tient à rappeler qu'il est partisan d'une grande liberté en cinquième zone. Un minimum de contraintes devra ainsi être exercé et celles-ci porteront sur le taux d'utilisation du sol et la destination, éventuellement seulement sur le volume et l'implantation.
- 51/ En tout état, les nouvelles règles à définir relèvent également de l'aménagement du territoire, comme c'est le cas pour celles relatives aux quatre premières zones de construction.

Sur ce point et à titre anecdotique, le groupe relève que de son point de vue, même l'actuel article 79 de la loi, relatif aux murs séparatifs, relève de l'aménagement du territoire. Il pose, en effet, même si ce n'est que sur un aspect d'importance secondaire, la question de l'image souhaitée de la zone villas.

### Articles 80 et 81 (Zones industrielles, artisanales et ferroviaires)

- 52/ Dispositions dont le transfert dans la LALAT est recommandé (cf. observations ci-dessus).

### Article 82 (Zone agricole)

- 53/ Idem précédent.

### Articles 83 à 107 (Zones protégées)

- 54/ Idem précédent, en soulignant toutefois que si le principe des zones protégées doit trouver place dans la LALAT, une bonne partie des dispositions actuelles pourraient être reprises dans la LPMNS.

### Articles 108 à 112 (Dispositions concernant certaines catégories de constructions)

- 55/ L'article 108 doit être remanié dans le sens d'une plus grande précision et en tenant compte de l'option suivante :

Dans la nouvelle approche souhaitée, l'intervention étatique, notamment en matière de sécurité et d'inconvénients pour le voisinage, doit être différenciée. Comme évoqué plus haut, cette disposition, dans une version remaniée, devrait permettre de fixer les principes suivants :

- 56/ Pour les maisons individuelles, le contrôle est réduit au minimum; il se limite à exiger la production d'attestations de conformité aux normes professionnelles - dossier déposé et travaux réalisés - émanant du mandataire ou du requérant.
- 57/ Pour les constructions ordinaires : outre l'attestation ci-dessus, qui devra être fournie au stade du dépôt de la requête, la conformité des travaux réalisés aux normes professionnelles devra être attestée en fin de chantier par un tiers intervenant;
- 58/ pour les constructions spéciales (notamment celles accueillant beaucoup de public), les contrôles de l'Etat seront renforcés et des vérifications ad hoc, tant au stade de l'instruction des projets que du contrôle des

travaux réalisés, seront prévues. Rien n'empêcherait l'Etat de recourir à des spécialistes pour procéder aux contrôles qu'il n'aurait pas les moyens d'effectuer lui-même, quitte à exiger le dépôt de garanties d'assurance (garantie financière).

- 59/ Les articles 108 A et 109 sont maintenus dans leur principe. Il conviendra toutefois d'examiner la possibilité d'un renvoi aux normes privées en ce qui concerne l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées.
- 60/ L'article 110 doit être transféré dans la LALAT, l'article 111 est maintenu et l'article 112 appelle des observations identiques à celles formulées sous chiffre 51.

### Articles 113 à 119 I (Mesures d'économie d'énergie)

- 61/ Les dispositions susvisées doivent être maintenues dans la LCI. Il est toutefois souhaitable de revoir le contenu de ce titre de la loi dans le sens d'une simplification et d'un allègement. Cela devra faire l'objet d'une analyse de détail, laquelle devra bien entendu prendre en compte les contraintes découlant du droit fédéral et de la Constitution cantonale.

### Articles 120 à 128 (Sécurité des constructions et installations)

- 62/ Les articles 120 et 121 doivent être remaniés pour tenir compte des principes exposés sous ch. 56 à 58.

L'article 122 sera déplacé et regroupé avec la disposition relative à la direction des travaux. Dans la nouvelle conception souhaitée, la

responsabilité du mandataire et du propriétaire sera sensiblement renforcée. Cette disposition devra donc insister sur la responsabilité liée aux attestations à fournir.

Les articles 123 et 124 sont abrogés.

L'article 125 relève de la politique énergétique, il doit être transféré dans la loi sur l'énergie (sous réserve de l'issue de l'analyse de fond - cf. chiffre 61).

Les articles 126 et 127 seront partiellement repris dans les dispositions relatives aux règles constructives minimales (cf. ch. 43)

L'article 128 est abrogé.

### Articles 137 à 142 (Sanctions administratives)

- 63/ Pas de modification préconisée en l'état, sous réserve de celles liées au renforcement de la responsabilité de l'architecte et du propriétaire, à savoir, éventuellement, une augmentation du montant maximum des amendes.

### Articles 143 à 150 (Voies de recours)

- 64/ Toutes les questions liées aux procédures contentieuses sont étroitement liées à celles relatives aux procédures non-contentieuses.

Dans ce domaine, la suite de la réflexion est donc dépendante des décisions qui seront prises sur la suite à donner aux options proposées en matière d'aménagement du territoire.

- 65/ Dans la mesure toutefois où, selon l'approche préconisée, l'autorisation de construire devient un instrument essentiellement au service de l'aménagement du territoire, et que dans cette perspective les droits à bâtir et leur étendue sont fixés en amont au stade de l'élaboration des plans, le contentieux administratif devrait être profondément remanié pour le concentrer au stade de l'adoption des plans proprement dits. Le corollaire de cette modification serait alors une limitation drastique des droits de recours au stade de la certification que constitue l'autorisation de construire. Il serait même possible d'imaginer une procédure sommaire, analogue à celle que connaît la procédure civile.

### Articles 151 à 155 (Dispositions finales)

- 66/ Pas de remarque en l'état.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Remarques liminaires

- 1/ Le groupe de travail a examiné la situation en matière d'aménagement sous trois angles :
- validité du régime genevois des zones en leur qualité de plans d'affectation selon les articles 14 et ss LAT.

est lourd et long, puisqu'il implique dans chaque cas la création par le Grand Conseil d'une sous-zone à bâtir au sein d'une zone industrielle, puis l'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ) et enfin d'une autorisation de construire. Mieux vaudrait donc admettre que de tels compléments aux activités de la zone sont normaux et naturels.

En tout état, et pour toutes les zones, l'article 19 al. 7 constitue déjà une soupape bienvenue en matière d'affectation.

- 6/ Pour le surplus, il va sans dire, aux yeux du groupe, que si les affectations générales attribuées aux différentes zones sont pertinentes, il ne faut jamais considérer que leurs périmètres respectifs sont intangibles. Leur modification en opportunité est d'ailleurs un principe d'aménagement expressément relevé par l'article 21 al. 2 LAT.

### Portée du transfert des normes LCI dans la LALAT

- 7/ Le transfert proposé par le groupe n'a pas une simple portée formelle ou de systématique législative. Tout au contraire, ce transfert véhicule une volonté de ne plus traiter ces normes comme des normes de police, par nature rigides, mais comme figurant parmi des mesures facilitant et encadrant les processus d'aménagement. Il y a donc lieu d'en intégrer les dispositions dans celles instituant les instruments d'aménagement, tels qu'ils figurent notamment dans la LALAT, la loi sur l'extension (LEXT), etc.

- conséquences du transfert dans la LALAT de normes figurant actuellement dans la loi sur les constructions.
- assouplissement et simplification des processus légaux de mise en oeuvre de la politique d'aménagement.

### Affectations générales

- 2/ En ce qui concerne les affectations générales décrites, pour les différentes zones, au titre III, articles 18 et ss LALAT, le groupe estime que la situation actuelle garde sa valeur. Dans l'ensemble, ces affectations sont suffisamment souples, telle la mixité habitat/commerce/secteur tertiaire concernant les zones 1, 2 et 3, par exemple.
- 3/ Pour la zone 4, la présomption de l'article 19 al. 2 devrait être renversée. Ainsi, des activités pourraient y être accueillies normalement, sauf à l'autorité à démontrer qu'elles y provoqueraient des nuisances ou des inconvénients graves, alors qu'aujourd'hui, c'est le requérant qui est astreint à une preuve négative, puisqu'il s'agit d'une exception.
- 4/ En zone industrielle et artisanale, l'article 19 al. 4 LALAT devrait intégrer la possibilité d'y réaliser une palette d'activités non industrielles ou artisanales à proprement parler, mais de caractère annexe naturel aux activités principales, telles que restaurants, garderies d'enfants, kiosques, voire commerces alimentaires, etc., le tout à destination prioritaire des travailleurs de la zone considérée.
- 5/ Il est vrai qu'en raison de l'adoption récente de l'article 19 al. 7 LALAT, ces objectifs peuvent en principe être atteints. Cependant, le processus

## Propositions d'assouplissement et de simplification des instruments

### Champ des modifications proposées

- 8/ Après avoir examiné les instruments et les procédures actuelles, ainsi que les délais induits ou encouragés par le système, notre groupe propose des modifications substantielles dans cinq domaines.

Trois d'entre elles visent à l'assouplissement du régime, les deux autres à concentrer le débat politique en le plaçant à un stade pertinent, situé suffisamment au début du processus afin qu'un maximum de problèmes importants soient réglés à ce moment-là et que les solutions adoptées ne soient plus remises en cause au cours des stades ultérieurs aboutissant à une réalisation.

### Assouplissement des normes dimensionnelles

- 9/ Les dispositions transférées de la LCI à la LALAT étant désormais considérées comme outils d'aménagement, les normes dimensionnelles telles que gabarit, alignement ou distance, ne devraient plus être considérées comme des valeurs fixes mais comme des références permettant d'assurer une image urbanistique et une bonne qualité architecturale, ce qui est un des buts d'un plan localisé de quartier (PLQ).

La notion de dérogation, qui domine les articles 11 et ss LCI, doit disparaître, car la politique urbanistique ne se prête pas, par exemple, à des gabarits de hauteur qui ne peuvent "en aucun cas être dépassés" (sic)..

Seules resteraient soumises à une procédure de dérogation les changements de destination, les constructions en limite de zone ou dans les hameaux (article 13 LCI, cf. ci-dessus "Droit à la construction"; chiffre 42), car il s'agit effectivement d'exceptions au régime.

- 10/ Les éléments d'appréciation figurant à l'actuel article 11 LCI pourront être considérés de façon générale comme motifs de variation dans une fourchette à fixer, ce qui offrirait à l'architecte une marge de liberté. Dès lors, le département, après consultation de la commission d'architecture, aurait à accepter plutôt qu'à prescrire, des hauteurs supérieures ou inférieures à la norme de référence, lorsqu'il en résulterait une amélioration de l'architecture du projet et de son intégration dans le quartier ou le site. Il s'agit donc de remplacer l'approche restrictive, que reflète le concept de dérogation, par une approche ouverte, plutôt que de modifier les critères de référence.

Il va sans dire que cette nouvelle liberté créative ne devra pas pouvoir être subrepticement utilisée pour obtenir un indice d'utilisation supérieur à celui qui résulterait du recours aux normes de référence.

- 11/ Dans tous les cas où un PLQ régirait le périmètre considéré, c'est ce PLQ qui fixerait les normes de référence, sous réserve des mêmes marges de liberté que ci-dessus.

- 12/ Quant aux alignements (LEXT), notre groupe n'envisage pas qu'ils puissent être dépassés, du moins aux étages inférieurs. On voit mal en effet qu'un tel dépassement, créateur de verrue, soit propice à une amélioration de l'architecture d'un projet. Les "bow windows" dépassant l'alignement pourraient être admis.

En revanche, un retrait, que l'article 3 LEXT n'exclut d'ailleurs pas formellement, doit être expressément admis s'il contribue à la qualité du projet, notamment au niveau de l'intégration locale, par exemple pour

éviter que des arrêts fréquents de véhicules (hôtels, etc.) ne perturbent le trafic normal.

### Retour des zones de développement réalisées au régime ordinaire

- 13/ Lorsque dans une zone de développement, une grande partie du périmètre de celle-ci a été construit, il y a lieu, par une décision du Grand Conseil (modification de zone), d'intégrer ce périmètre à la zone ordinaire correspondante, y compris les "poches" résiduelles non encore utilisées. Ce sera l'occasion d'utiliser la méthode du plan de zone "enrichi", telle que proposée sous chiffre 20 ci-dessous.

Des dispositions relatives aux frais d'équipement, etc. (article 4 actuel LGZD) seront maintenues, afin d'éviter une inégalité de traitement entre ceux qui ont construit dans la phase de développement et ceux qui construiraient ultérieurement dans les "poches".

- 14/ La raison de cette proposition tient au but spécifique de l'instrument d'aménagement que constitue une zone de développement : favoriser l'urbanisation de nouveaux quartiers.

Une fois ce but atteint pour l'essentiel, il n'y a aucune raison pour que ces zones ne rentrent pas dans le giron des zones ordinaires, ce qui facilitera par ailleurs les reconstructions, problème qui devra être résolu dans un avenir qui s'approche.

Il va sans dire que l'instrument d'aménagement que constitue la LGZD garde toute sa valeur pour la gestion de déclassements auxquels on pourrait procéder à l'avenir, par exemple dans le cadre de la mise en oeuvre du plan directeur cantonal.

## Plans d'utilisation du sol (PUS)

- 15/ Enfin, dans un but d'assouplissement et de simplification, le groupe de travail constate que les plans d'utilisation du sol (PUS) institués en 1987 par les articles 15 A et ss LEXT, se sont révélés un échec. Une seule commune, la Ville de Genève, en a fait usage... et encore par un règlement provisoire, ce qui est un signe. La rigidité du système, jointe à celle résultant de la LDTR, voire de la LGZD ou de la LEXT qui s'appliquent simultanément, n'a abouti qu'à la paralysie, et l'on comprend que les autres communes du canton se soient prudemment abstenues.
- 16/ Le groupe estime qu'il faut, après cette expérience unique et décevante, avoir le courage d'abroger les articles 15 A et ss LEXT et de supprimer cet instrument, quitte à transférer ailleurs certains éléments positifs. Mais il faudra en tout état éliminer les pourcentages par immeuble, qui sont paralysants contrairement au but des PUS, et illusoire au niveau pratique.

Le désir légitime des autorités communales d'avoir plus d'impact sur la politique d'aménagement, malgré la petitesse du canton, pourra trouver satisfaction par d'autres moyens, notamment dans les processus qui mènent à la modification des zones ou à l'adoption des PLQ, comme on le verra ci-dessous.

## Amélioration des procédures

- 17/ Les deux modifications qui suivent tendent à placer le débat politique, et par conséquent la recherche de consensus (qui est la justification majeure de notre méthode d'aménagement du territoire, qu'il s'agisse de la LAT ou du droit cantonal) le plus à l'amont possible du cheminement des dossiers.

Cela assurera au débat au sein des autorités parlementaires (Grand Conseil et Conseils Municipaux) un caractère réellement politique, donc un plus grand impact.

De plus, cela permettra de régler les problèmes les plus importants à cette occasion, si bien que des dossiers pourront dès lors poursuivre leur cheminement avec plus de sécurité, donc plus rapidement, des contestations renouvelées n'étant dès lors plus possibles.

Enfin, tout comme celles relatives à l'abrogation de certaines dispositions techniques de la LCI en faveur des règles professionnelles, nos propositions visent aussi à rendre à l'autorisation de construire, dans tous les cas possibles, sa fonction simplifiée d'autorisation de conformité, acte purement administratif tel que prévu par l'article 22 al. 2 litt. a) LAT.

### Modification de zones

- 18/ La première proposition concerne la procédure de modification du régime des zones. Nous suggérons que deux variantes soient instituées.
- 19/ Si une modification des limites de zones (extension d'un périmètre ou création d'une zone nouvelle) est proposée à titre de réserve, par exemple pour matérialiser un élément du plan directeur cantonal, la procédure actuelle peut être maintenue, dans la mesure où le changement a pour seul but de rendre applicable au nouveau périmètre les affectations et les conditions de principes générales valables pour la nouvelle zone.
- 20/ Si au contraire, la modification est motivée par un projet ou un objectif concret, le projet de modification devrait être d'ores et déjà enrichi de

dispositions qui figurent d'ordinaire dans un plan localisé de quartier (PLQ). Une première étude d'impact sur les éléments déjà connus à ce stade serait effectuée et traitée simultanément, afin que son résultat soit connu du Conseil Municipal (voire des électeurs communaux) au moment où le préavis municipal est requis (articles 15 A al. 4 et 16 al. 3 LALAT selon les cas).

- 21/ Ainsi, le débat politique dans la commune, puis le débat au stade du Grand Conseil auraient-ils lieu avec un niveau d'information plus avancé et la prise d'options que ces débats représentent serait-elle mieux étayée.

Bien sûr, on peut se demander s'il est souhaitable de confier au Grand Conseil une compétence de décision sur des points qui ressortissent jusqu'ici du Conseil d'Etat au travers du PLQ traditionnel. En fait, la pratique montre que depuis plusieurs années, les parlementaires exigent ces informations même sans compétence de décision, car elles contribuent souvent à la formation de leur vote. Il en va de même pour le préavis du Conseil Municipal.

- 22/ Dans les cas où le Grand Conseil aura adopté un plan de zone "enrichi", le plan localisé de quartier qui suit en général (dans tous les cas si la LGDZ est applicable) pourra être "allégé" selon la proposition qui suit. Sauf modification importante, un préavis de l'exécutif municipal suffira, le débat politique ayant déjà eu lieu.

- 23/ En cas de simultanéité dans le temps entre l'adoption du PLQ et la phase d'autorisation de construire, ce PLQ allégé, fondé sur le plan de zone enrichi, pourrait valoir autorisation, l'Etat n'ayant plus à se préoccuper de ce qui est déjà réglé (cf. ci-dessus "Droit de la construction", chiffre 17). Eventuellement, l'Etat se limitera à une autorisation de conformité (cf. "Droit de la construction, chiffre 33).

24/ En cas de non simultan  t  , l'autorisation de conformité sera la règle.

### PLQ en zones existantes

25/ Le groupe appelle de ses vœux un retour du PLQ à sa fonction de plan de quartier. L'assiette géographique du plan doit ainsi être élargie plutôt que de viser des parcelles isolées.

Par ailleurs, l'approche souple préconisée pour les normes constructives (cf. chiffre 9 ci-dessus) doit également être appliquée aux règles du PLQ, en particulier à celles relatives au périmètre d'implantation des constructions.

26/ Cette même souplesse doit être assurée par les modes d'utilisation de l'instrument que constitue le PLQ. Dans une zone non "enrichie", le PLQ détaillé suivra la procédure actuelle et sera tel qu'une simple autorisation de conformité simultanée, ou postérieure, suffira. Comme pour la zone enrichie, ce PLQ détaillé présentera l'avantage de situer le débat politique au Conseil Municipal à un stade pertinent.

Ce PLQ, outre sur les données traditionnelles, tranchera le plus de questions possibles, telles démolition ou maintien de bâtiments, abattage d'arbres, étude d'impact finale ou avancée, questions actuellement traitées au cours de la procédure ordinaire d'autorisation de construire.

Un PLQ simple, ou traditionnel, ne r  glera que les problèmes actuellement traités. Il appellera ensuite une procédure d'autorisation ordinaire.

Un PLQ allégé sera utilisé dans une zone déjà "enrichie", l'all  gement consistant à se contenter d'un préavis communal de l'exécutif, et ensuite d'une autorisation de conformité.

- 27/ Il va sans dire que pour les simples autorisations de conformité, les requêtes ne seront pas publiées, puisque nul ne saurait s'opposer à une construction conforme. Seules seront publiées les autorisations, afin que celui qui a qualité pour recourir puisse contester cette conformité, à l'exclusion de tout grief portant sur des questions réglées dans une phase précédente.
- 28/ Les arrêtés dits "de déclassement", par lesquels le Conseil d'Etat en zone de développement fixe diverses conditions financières, notamment les loyers autorisés, resteront l'objet d'une décision indépendante, si possible simultanée à l'adoption du PLQ.

## Problèmes annexes

### Les espaces à enjeux

- 29/ Le nouveau plan directeur projeté indique, par des étoiles, un certain nombre d'espaces qui, soit en raison de fonctions d'interface, soit par la présence d'un équipement important ou pour d'autres motifs, peuvent être l'enjeu d'intérêts légitimes mais conflictuels. Les solutions adoptées ont donc un grand impact urbanistique.

Le groupe de travail, après examen, a conclu qu'il n'y avait pas lieu de prévoir pour ces "espaces à enjeux" des instruments particuliers, pour autant que les réformes proposées par le présent rapport soient adoptées.

## Degrés de sensibilité

- 30/ Il serait souhaitable que l'attribution des degrés de sensibilité prévus par l'OPB soit toujours de la compétence exécutive, dès lors qu'il s'agit largement d'appliquer des données techniques.

Cette compétence est attestée par les articles 19 et ss du règlement d'application transitoire de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (K.1.26,5).

## Etudes d'impact

- 31/ Pour assurer le bon fonctionnement des processus proposés, il y aura lieu de procéder aux études de l'impact sur l'environnement imposées par la législation fédérale par étapes successives, au sens de l'article 6 OEIE.

C'est le seul moyen de statuer au fur et à mesure et de façon définitive sur les impacts dus aux éléments connus et précisés à chaque étape. Cela évitera des études complètes avant que certains éléments soient connus et inversement des frais risqués à la fin d'un processus.

Ainsi, certains projets devant être rejetés pour cause d'impacts excessifs le seront dès que ces impacts seront connus. Dans d'autres cas, des projets pourront être corrigés en temps utiles, etc.

- 32/ Autre progrès, en appliquant le même principe que celui résultant de l'article 146 actuel LCI : pas de recours sur des objets régulièrement liquidés à l'occasion d'une décision en force clôturant une étape de processus.

C'est dire, par exemple, que si un garage à voitures de plus de 300 places est admis par un plan de zone enrichi ou un PLQ détaillé, ce principe ne pourra plus être contesté à l'occasion de l'autorisation de construire. En revanche, l'impact localisé des entrées et sorties prévues ultérieurement pourra donner lieu à contestation.

### Voies de recours

- 33/ Le groupe de travail est réservé sur l'hypothèse d'un recours général au Tribunal Administratif (TA) contre les décisions du Grand Conseil, voire du peuple, en matière de régime des zones. Il s'agit là de décisions politiques où la séparation des pouvoirs doit être respectée.

Cependant, il admet un tel recours au Tribunal Administratif, "tribunal indépendant" au sens de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme (CEDH), lorsqu'une décision du Grand Conseil en matière de zones implique des effets d'expropriation (déclaration d'utilité publique, expropriation matérielle).

- 34/ Contre les arrêtés du Conseil d'Etat adoptant des PLQ, le groupe de travail est favorable à l'ouverture d'un recours au Tribunal administratif. De toute façon, une bonne partie des PLQ, et surtout ceux qui seront "détaillés", comporteront des dispositions telles qu'attribution des degrés de sensibilité ou appréciation d'une étude d'impact, ce qui implique l'accès à une autorité *judiciaire cantonale* de dernière instance dans le sens ci-dessus.

- 35/ Dans le cas des simples autorisations de conformité, comme le laisse entendre le groupe de travail (cf. "Droit de la construction - chiffre 65), le contentieux pourrait être limité à une instance de recours cantonale unique, soit la Commission de recours.

36/ Enfin, il va sans dire, mais il n'est jamais inutile de le rappeler, que le Tribunal Administratif, dans tous les cas de figure relevés ci-dessus, sera lié par l'article 61 al. 2 LPA genevoise, et qu'il ne se prononcera que sur la légalité et la régularité des décisions attaquées, à l'exclusion de toute compétence d'examen de l'opportunité de ces décisions.

## COORDINATION DES PROCEDURES

L'évolution de la législation, en particulier du droit de l'environnement - par quoi il faut entendre, notamment, les législations sur l'environnement, l'aménagement du territoire, la nature et le paysage, les forêts, la pêche et les eaux - a amené le Tribunal fédéral à poser un certain nombre d'exigences en matière de coordination des procédures.

Pour l'essentiel, ces exigences s'appliquent lorsque la réalisation d'un projet donné nécessite l'application de législations différentes ayant entre elles un lien matériel étroit, et dont l'application est du ressort de plusieurs autorités appelées à prendre des décisions.

Dans ces cas, selon la jurisprudence, la coordination doit permettre un examen d'ensemble de la situation, soit la prise en considération et la pesée de tous les intérêts juridiques protégés, afin d'assurer une bonne application du droit et éviter les décisions contradictoires et/ou successives.

De plus, l'exigence de coordination a été intégrée depuis le 1er janvier de cette année à l'article 25a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Cette disposition légale prévoit, en substance, les principes de coordination suivants :

- la désignation d'une autorité chargée de la coordination lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités;
- la conduite des procédures et la récolte des avis des autorités concernées par l'autorité chargée de la coordination;
- la simultanéité des mises à l'enquête publique;
- la notification commune et simultanée des décisions;
- l'absence de contradiction entre les différentes décisions rendues.

Le respect de ces exigences impose des modifications du droit cantonal. Il s'agit notamment de fixer les principes de coordination des procédures et de modifier certaines voies de recours afin de permettre à une même instance de recours de connaître de l'ensemble des questions qui se posent dans un cas d'espèce.

A cet égard, il est par ailleurs utile de préciser que, en sus du présent groupe de travail, trois groupes internes à l'administration traitent ou ont traité des questions de coordination, à savoir :

- a) un groupe de travail "coordination des procédures pour les projets soumis à l'étude d'impact" réunissant des représentants de la police des constructions, de la direction de l'aménagement et du service cantonal d'écotoxicologie;
- b) un groupe de travail chargé de l'élaboration d'une loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement réunissant des représentants du département de l'intérieur, de l'environnement et des affaires régionales, du département des travaux publics et de l'énergie, du département de l'action sociale et de la santé et du département de l'économie publique. Le projet de loi rédigé par ce groupe a été adopté par le Conseil d'Etat et sera présenté au Grand Conseil en septembre prochain.

- c) un groupe de travail, au sein de la police des constructions, chargé du recensement de l'ensemble des cas où la coordination s'impose dans le cadre de la législation cantonale générale.

Soucieux d'éviter la multiplication des groupes de réflexion, nous avons estimé opportun de nous en rapporter, s'agissant de la coordination des procédures, aux travaux en cours au sein de l'administration.

Cette décision s'imposait d'ailleurs d'autant plus que, comme souligné dans l'introduction du présent rapport, le sous-groupe chargé de l'analyse de ce sujet n'a pas pu fonctionner normalement.

\*\*\*

Annexe : *Composition du groupe*

