

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 26 juillet 2007

Projet de loi

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

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

Art. 1 Modifications

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

Art. 23, al. 2 et 3 (nouvelle teneur), al. 4 à 7 (nouveaux)

² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés
privées, conformément aux dispositions de l'article 25, alinéa 1 ($H \leq 2D + 3$).

³ Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le
département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à
condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue;
il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins.

⁴ Après consultation de la commune et de la commission des monuments, de
la nature et des sites, le département établit des cartes indicatives, par
quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une
autorisation en application de l'alinéa 3 est subordonnée à l'adoption par le
Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné.

⁵ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne
peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements
($H \leq D + 6$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de
propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 25, alinéa 2
($H \leq 2D + 6$).

⁶ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ($H \leq 24$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des alinéas 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m ($H \leq 30$).

⁷ Les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et suivants de la présente loi, restent applicables, de même que celles des articles 10 et 11, des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

Art. 25, al. 2 (nouveau, les anciens al. 2 à 4 devenant les al. 3 à 5)

² Afin de permettre la construction de logements supplémentaires conformément à l'article 23, alinéas 3 à 7, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 6 m

$$(D \geq \frac{H - 6}{2}).$$

Art. 27, al. 2 et 3 (nouvelle teneur), al. 4 à 7 (nouveaux)

² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29, alinéa 1

$$(H \leq \frac{5}{3} D + 3).$$

³ Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins.

⁴ Pour les quartiers de Sécheron-est, Grand-Pré/Servette/Prairie, Saint-Jean/Les Délices, La Jonction, Arve/Acacias, Carouge-est, Malagnou, Les Vollandes et avenue de la Roseraie/avenue de Champel, le département établit, après consultation de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'alinéa 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné.

⁵ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m les trois quarts de la distance fixée entre alignements

$$(H \leq \frac{3}{4} D + 6).$$

La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29, alinéa 2

$$(H \leq \frac{5}{3} D + 3).$$

⁶ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m ($H \leq 21$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des alinéas 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 27 m ($H \leq 27$).

⁷ Les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et suivants de la présente loi, restent applicables, de même que celles des articles 10 et 11, des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

Art. 29, al. 2 (nouveau, les anciens al. 2 et 3 devenant les al. 3 et 4)

² Afin de permettre la construction de logements supplémentaires conformément à l'article 27, alinéas 3 à 7, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 6 m

$$(D \geq \frac{3}{5} [H - 6]).$$

Art. 2 Clause abrogatoire

La loi 9529 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (*surélévation d'immeubles existants*), du 17 février 2006, est abrogée.

Art. 3 Modifications à une autre loi

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (L 5 20), est modifiée comme suit :

Art. 8, al. 3 (nouveau, l'al. 3 actuel devenant l'al. 4)

³ Les surfaces de logements supplémentaires obtenues par des surélévations d'immeubles, au sens des articles 23, alinéas 3 à 7, et 27, alinéas 3 à 7, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne peuvent être utilisées comme compensation

Art. 11, al. 4 (nouveau)

⁴ Le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles au sens des articles 23 alinéa 3 à 7 et 27 alinéa 3 à 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants.

Art. 4 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

INTRODUCTION HISTORIQUE

A Genève, les surélévations ne sont pas une nouveauté. Si l'on se place dans la perspective de la longue durée, Genève, à l'instar de la plupart des villes occidentales sous l'ancien régime, serrées dans leurs enceintes fortifiées, ne put s'agrandir guère que par comblement des terrains libres et par surélévation.

En effet, son histoire urbaine, depuis les XI^e-XII^e siècles est marquée par une double poussée, horizontale et verticale. Au Moyen-âge, Genève est une ville aérée, pleine de cours et de jardins avec des édifices qui ne dépassent que rarement les deux niveaux sur rez-de-chaussée. Après la Réforme, on constate une forte augmentation de la population qui se traduit, dans un premier temps par une densification des parcelles: on construit dans les jardins et les cours, on ne surélève pas encore.

Ce n'est qu'au milieu du XVII^e siècle que l'on constate une première vague de surélévations, suivie d'une seconde dans la deuxième moitié du XVIII^e siècle, lorsque se développeront les ateliers de cabinetiers qui feront la fortune horlogère de Genève.

Le mouvement se poursuivra au XIX^e siècle sous la pression démographique et la croissance économique jusqu'à ce que les progrès de la technologie militaire et les exigences de l'hygiénisme permettent la démolition des fortifications. Cet événement capital desserrera enfin l'étau dans lequel étaient contraintes les possibilités de construction, permettant l'édification de la ceinture de boulevards avec ses ensembles « fazystes » d'habitations et, au-delà, le développement des quartiers périphériques.

Aujourd'hui, la croissance de la population et les exigences nouvelles en matière de confort et de dimensions de l'habitat exercent une pression nouvelle sur un territoire perçu à nouveau comme exigü tandis que se développe une conscience collective toujours plus aiguë du développement durable, de l'écologie, de la nécessité de préserver les paysages environnants du « mitage » par le développement urbain.

Ainsi s'est constitué, dans les villes anglaises et américaines dès le début du XX^e siècle, le concept de « green belt », ceinture verte inconstructible, dont l'équivalent à Genève serait les zones rurales constituant une nouvelle « enceinte » qui générerait, comme au XVII^e siècle, la nécessité de surélever le bâti existant. Toutefois, la conscience patrimoniale, concomitante de celle de la sauvegarde du milieu rural fait que toute surélévation, aujourd'hui se doit d'être attentive à ne pas dénaturer ou défigurer les témoins de cette longue histoire urbaine.

LOI DU 17 FEVRIER 2006 ET PROJET ISSU DES TRAVAUX DU GROUPE DE CONCERTATION

Le 17 février 2006, le Grand Conseil a adopté le projet de loi 9529, de Messieurs Thomas Büchi, Hugues Hiltbold et autres, modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (ci-après: LCI). Déposé en janvier 2006, ce projet visait à permettre de surélever de 6 mètres les immeubles situés en deuxième et troisième zones de construction et construits depuis plus de cinq ans (hauteur maximum portée de 21 à 27 mètres, respectivement de 24 à 30 mètres)

L'objectif visé par les nouvelles dispositions adoptées était de contribuer à la construction de logements supplémentaires par la mise en valeur d'immeubles existants, sous réserve bien entendu des dispositions légales relatives à la protection du patrimoine ainsi que de celles de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (ci-après: LDTR).

En mars 2006, deux référendums ont été lancés contre la nouvelle loi par le Comité référendaire pour la sauvegarde du patrimoine et des logements bon marché (formé par la Société d'Art Public et le syndicat SSP-VPOD) ainsi que par l'Asloca. Ces référendums n'ayant pas abouti, les référendaires en ont annoncés la fusion, qui a été admise à la suite d'une procédure poursuivie jusque devant le Tribunal fédéral. Les signatures ont alors été recomptées et le « nouveau » référendum a abouti avec 10 940 signatures valables.

A l'initiative de Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après: le département), un groupe de concertation (ci-après: le groupe) a alors été formé pour rechercher un accord permettant d'éviter le durcissement des positions et d'aboutir à la mise au point d'un nouveau projet de loi. Afin de permettre à ce groupe de travailler sereinement, le Conseil d'Etat a décidé de ne pas soumettre immédiatement la loi votée au scrutin populaire.

Composé de représentants des référendaires, des auteurs de la loi votée et de collaborateurs du département, ce groupe s'est réuni à une dizaine de reprises, sous la présidence de Monsieur Mark Muller. Il a consacré une journée à une visite dans le quartier des Eaux-Vives, permettant une évaluation concrète des propositions et préoccupations des uns et des autres.

Début juin 2007, le groupe est parvenu à un accord portant sur le projet de loi ci-joint.

Sans vouloir retracer le détail des échanges qui ont eu lieu à l'occasion des séances de travail susvisées, le Conseil d'Etat fournira ci-dessous un aperçu de quelques unes des principales questions qui ont donné lieu à discussion au sein du groupe, étant précisé que les réponses négociées qui y ont été apportées ont permis l'élaboration du nouveau projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui.

Selon ce dernier, la hauteur maximum d'un immeuble pourra être supérieure d'un étage, soit de 3 mètres, si la rue présente une largeur égale ou inférieure à 21 mètres en deuxième zone et à 24 mètres en troisième zone, et progressivement jusqu'à 6 mètres au maximum, soit deux étages, si la rue est plus large (voir graphiques en annexe). Les nouvelles normes proposées ne seront pas seulement applicables aux immeubles existants depuis plus de cinq ans mais également aux immeubles à construire, en tant que normes ordinaires de référence de hauteur du gabarit, pour autant que cela permette la construction de logements supplémentaires.

Cette évolution par rapport à la loi votée en février 2006, en ce qui concerne la prise en compte de la largeur de la rue, s'explique notamment par la préoccupation partagée des membres du groupe de ne pas péjorer les conditions d'habitabilité des logements et/ou locaux existants dans les étages inférieurs des immeubles voisins de ceux qui seront construits plus haut que ne le permet la loi actuelle.

Afin de faciliter la compréhension de l'impact des nouvelles dispositions proposées, le Conseil d'Etat joint au présent exposé des motifs une série de croquis illustrant dans quelques rues exemplaires les différents gabarits selon la loi actuelle, le projet de loi d'origine 9529 ainsi que le projet ci-annexé, croquis auxquels il convient de se référer.

Les nouvelles normes pourront être appliquées non seulement aux bâtiments existants mais aussi, en tant que normes de référence, aux immeubles neufs. Cela découle de l'intention du groupe, partagée par le Conseil d'Etat, d'étendre aussi largement que possible le champ d'application des possibilités constructives étendues qui découlent de ces nouvelles normes. Ces dernières étant en effet destinées à contribuer à l'objectif de

création de logements supplémentaires, rien ne justifie qu'un immeuble ait dû exister pendant cinq ans pour bénéficier de ce nouveau potentiel, notamment en raison des coûts qui seraient inutilement générés par la contrainte d'ouvrir un chantier de surélévation cinq ans après la construction d'origine. A noter, dans le même ordre d'idées, que les nouvelles possibilités constructives n'impliqueront pas l'octroi d'une dérogation par le département, mais qu'elles seront dotées d'un caractère ordinaire.

Le groupe s'est également penché sur la problématique de la protection du patrimoine, que ce soit en relation avec les dispositions légales spécifiques portant sur les ensembles protégés au sens des articles 89 et suivants LCI (dont l'application est expressément réservée par le projet) ou, de manière plus générale, avec les objectifs légaux de préservation de l'unité architecturale des rues et artères ainsi que de la qualité urbanistique des quartiers.

Afin d'assurer une continuité dans ces domaines, les nouvelles dispositions proposées prévoient tout d'abord une règle générale selon laquelle l'augmentation de la hauteur du gabarit n'est admissible que si elle ne compromet pas l'harmonie urbanistique de la rue et tient notamment compte du gabarit des immeubles voisins. Cette exigence garantit le respect de la culture architecturale genevoise et la cohérence des ensembles protégés au sens des dispositions susvisées de la LCI.

C'est pourquoi le département devra, après consultation de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après: CMNS) et de la commune du lieu de situation, établir des cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés selon les critères susmentionnés. Ces cartes porteront sur l'ensemble de la deuxième zone et certains quartiers de la troisième zone précisément énoncés par la loi, soit Sécheron-est, Grand-Pré/Servette/Prairie, Saint-Jean/Les Délices, La Jonction, Arve/Acacias, Carouge-est, Malagnou, Les Vollandes et av. de la Roseaie/av. de Champel. Elles devront être approuvées par le Conseil d'Etat préalablement à la délivrance d'autorisations de construire dans le quartier concerné. Leur contenu permettra de déterminer les immeubles susceptibles d'être surélevés, ceux dont la surélévation implique une étude préalable approfondie et ceux dont la surélévation est exclue.

S'agissant de la procédure d'autorisation de construire, et plus particulièrement des préavis recueillis auprès de la CMNS ou de la commission d'architecture, la situation actuelle n'est pas modifiée, en ce sens que la portée desdits préavis reste consultative.

En ce qui concerne enfin les préoccupations du groupe au sujet de la protection des logements existants et des locataires, le projet implique deux modifications de la LDTR.

L'une, déjà prévue par la loi adoptée en février 2006, prévoit l'adjonction d'un alinéa 3 à l'article 8 LDTR, selon lequel les surfaces de logements supplémentaires consécutives à des surélévations d'immeubles au sens des nouvelles dispositions de la LCI ne peuvent être utilisées comme compensation au changement d'affectation de surfaces de logement en surfaces commerciales ou administratives. Il s'agit là d'une confirmation de la pratique du département en ce qui concerne l'aménagement de logements dans les combles, pratique applicable « mutatis mutandis » et qui a été confirmée par les autorités judiciaires.

L'autre, qui ne figurait pas dans la loi d'origine mais vient également confirmer une pratique constante du département, vise à compléter l'article 11 LDTR par un alinéa 4 nouveau précisant que les coûts résultant de logements supplémentaires réalisés dans une maison d'habitation en application des nouvelles dispositions du présent projet de loi ne sont pas répercutés sur les loyers des logements existants.

Il découle de ce qui précède que l'accord intervenu en juin 2007 prend en considération l'ensemble des objets de préoccupation des référendaires, tout en améliorant l'utilisation des terrains en deuxième et troisième zones de construction afin de permettre la création de logements supplémentaires, ce dont le Conseil d'Etat se félicite.

COMMENTAIRE ARTICLE PAR ARTICLE

Loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988

Article 23 (nouvelle teneur)

Alinéa 2 (nouvelle teneur)

Le renvoi fait à l'article 25 a dû être complété pour tenir compte de l'ajout, à l'article 25, d'un nouvel alinéa 2 relatif à la présente modification des hauteurs du gabarit. En effet, l'article 23, alinéa 2, concerne uniquement le gabarit ordinaire de hauteur.

Alinéa 3 (nouvelle teneur)

Cet alinéa introduit la possibilité pour le département d'autoriser, en deuxième zone de construction, une augmentation de la hauteur du gabarit. Cette nouvelle possibilité est soumise premièrement à la condition que la

surélévation ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue, compte tenu notamment du gabarit des immeubles voisins. Elle n'est ouverte en outre que pour permettre la construction de logements supplémentaires, à l'exclusion de toute autre affectation.

Alinéa 4 (nouveau)

Les cartes indicatives prévues par l'alinéa 4 illustrent, à titre indicatif seulement, les immeubles susceptibles d'être surélevés sous l'angle exclusif de l'harmonie urbanistique de la rue. Ces cartes ne constituent en aucun cas une garantie qu'une possibilité de surélévation existe, dans la mesure où il faut encore que soient réalisées les autres conditions posées à la surélévation, soit notamment une largeur de rue suffisante et une distance suffisante aux limites de propriétés. De la même manière, ces cartes n'excluent pas non plus la possibilité de surélever un immeuble si celui-ci n'y figure pas.

Parmi les critères qui président à l'établissement de ces cartes, on peut citer la qualité patrimoniale, au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (L 4 05 - LPMNS), ou de la loi Blondel (art. 89 et suivants LCI), du bâtiment, la qualité architecturale d'un ensemble et la qualité urbanistique de la rue.

Ces cartes sont établies par le département pour toute la deuxième zone (cf. annexe 4), après consultation de la commune concernée et de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elles sont ensuite adoptées par le Conseil d'Etat.

Quand bien même les cartes prévues à l'alinéa 4 n'ont qu'une portée indicative, aucune surélévation ne pourra être réalisée avant que le Conseil d'Etat n'ait adopté la carte applicable à l'immeuble concerné.

Alinéa 5 (nouveau)

L'alinéa 5 fixe les règles de calcul des nouvelles hauteurs du gabarit. Ces règles sont, dans leur principe, reprises du droit actuel.

Hauteur du gabarit à front ou en retrait des voies publiques ou privées

Actuellement, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 mètres la distance fixée entre alignements (article 23 alinéa 1 de la loi actuelle; $H \leq D + 3$). Ainsi, la hauteur maximale du gabarit d'un bâtiment bordant une rue large de 16 mètres par exemple est aujourd'hui limitée à 19 mètres.

La loi 9529 prévoyait quant à elle que la hauteur du gabarit ne devait pas dépasser de plus de 9 mètres la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 9$),

soit, pour une rue large de 16 mètres, une hauteur maximale de gabarit de 25 mètres.

Le présent projet prévoit une solution intermédiaire: les nouveaux gabarits de hauteur ne peuvent dépasser de plus de 6 mètres la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$). Ainsi, pour reprendre l'exemple ci-dessus, un bâtiment bordant une rue large de 16 mètres ne pourra avoir une hauteur de gabarit supérieur à 22 mètres.

Hauteur du gabarit par rapport aux limites de propriétés privées

Par rapport aux limites de propriétés privées, la hauteur du gabarit ne peut, dans la loi actuelle, dépasser de plus de 3 mètres le double de la distance aux limites ($H \leq 2D + 3$), soit par exemple, pour une distance aux limites de 5 mètres, une hauteur de gabarit de 13 mètres.

La loi 9529 permettait un dépassement de 9 mètres au maximum du double de la distance aux limites ($H \leq 2D + 9$), alors que le présent projet ramène ce dépassement à 6 mètres au maximum ($H \leq 2D + 6$).

Concrètement, cela signifie que pour une distance aux limites de 5 mètres, la loi 9529 prévoyait une hauteur maximale du gabarit de 19 mètres, alors que le présent projet la ramène à 16 mètres.

Alinéa 6 (nouveau; nouvelle teneur de l'actuel alinéa 3 première partie)

L'alinéa 6 reprend la première partie de l'alinéa 3 actuel, disposant que la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ($H \leq 24$ mètres).

Il est toutefois complété en ce sens que la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 mètres ($H \leq 30$) en cas d'application des alinéas 3 à 5. Cette nouvelle disposition permet d'augmenter la hauteur du gabarit de 6 mètres, si la largeur de la rue et les distances aux limites de propriétés sont suffisantes.

Sont réservées les éventuelles dérogations que prévoit d'ores et déjà l'article 11 de la loi actuelle, réservé expressément par l'alinéa 7 du projet.

Alinéa 7 (nouveau; nouvelle teneur de l'actuel alinéa 3 deuxième partie)

L'alinéa 7 reprend la deuxième partie de l'actuel alinéa 3; il précise toutefois que sont également réservées les dispositions relatives à la protection du patrimoine, soit notamment les articles 89 et suivants de la loi actuelle, par ailleurs non modifiés.

Article 25 alinéa 2 (nouveau, les alinéas 2 à 4 actuels devenant les alinéas 3 à 5)

Ce nouvel alinéa, auquel renvoie l'article 23 alinéa 5 phrase 2, ne s'applique que dans le cadre fixé par l'article 23 alinéas 3 à 7. Il reprend les règles de calcul fixées par l'article 23 alinéa 5 phrase 2 pour le calcul de la hauteur maximale du gabarit en cas de surélévation ($H \leq 2D + 6$). La formule est toutefois inversée par rapport à la règle de l'article 23, dans la mesure où c'est ici la distance qui est calculée et non la hauteur du gabarit:

$$(D \geq \frac{H - 6}{2}).$$

Article 27 (nouvelle teneur)***Alinéa 2 (nouvelle teneur)***

Le renvoi fait à l'article 29 a dû être complété pour tenir compte de l'ajout, à l'article 29, d'un nouvel alinéa 2 relatif à la présente modification des hauteurs du gabarit. En effet, l'article 27, alinéa 2, concerne uniquement le gabarit ordinaire de hauteur.

Alinéa 3 (nouvelle teneur)

Cet alinéa introduit la possibilité pour le département d'autoriser, en troisième zone de construction, une augmentation de la hauteur du gabarit. Cette nouvelle possibilité est soumise premièrement à la condition que la surélévation ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue, compte tenu notamment du gabarit des immeubles voisins. Elle n'est ouverte en outre que pour permettre la construction de logements supplémentaires, à l'exclusion de toute autre affectation.

Alinéa 4 (nouveau)

Les cartes indicatives prévues par l'alinéa 4 illustrent, à titre indicatif seulement, les immeubles susceptibles d'être surélevés sous l'angle exclusif de l'harmonie urbanistique de la rue. Ces cartes ne constituent en aucun cas une garantie qu'une possibilité de surélévation existe, dans la mesure où il faut encore que soient réalisées les autres conditions posées à la surélévation, soit notamment une largeur de rue suffisante et une distance suffisante aux limites de propriétés. De la même manière, ces cartes n'excluent pas non plus la possibilité de surélever un immeuble si celui-ci n'y figure pas.

Parmi les critères qui président à l'établissement de ces cartes, on peut citer notamment la qualité patrimoniale, au sens de la LPMNS ou de la loi

Blondel (art. 89 et suivants LCI), du bâtiment ou d'un ensemble et la qualité urbanistique de la rue.

Ces cartes sont établies par le département pour certains quartiers de la troisième zone précisément énoncés par la loi, soit Sécheron-est, Grand-Pré/Servette/Prairie, Saint-Jean/Les Délices, La Jonction, Arve/Acacias, Carouge-est, Malagnou, Les Vollandes et av. de la Roseraie/av. de Champel (cf. annexe 4), après consultation de la commune concernée et de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elles sont ensuite adoptées par le Conseil d'Etat.

Quand bien même les cartes prévues à l'alinéa 4 n'ont qu'une portée indicative, aucune surélévation ne pourra être réalisée avant que le Conseil d'Etat n'ait adopté la carte applicable à l'immeuble concerné.

Alinéa 5 (nouveau)

L'alinéa 5 fixe les règles de calcul des nouvelles hauteurs du gabarit. Ces règles sont, dans leur principe, reprises du droit actuel.

Hauteur du gabarit à front ou en retrait des voies publiques ou privées

Actuellement, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 mètres les trois quarts de la distance fixée entre alignements (article 27 alinéa 1 de la loi actuelle; $H \leq 3/4D + 3$).

Ainsi, la hauteur maximale du gabarit d'un bâtiment bordant une rue large de 16 mètres par exemple est aujourd'hui limitée à 15 mètres.

La loi 9529 prévoyait quant à elle que la hauteur du gabarit ne devait pas dépasser de plus de 9 mètres les trois quarts de la distance fixée entre alignements ($H \leq 3/4D + 9$), soit, pour une rue large de 16 mètres, une hauteur maximale de gabarit de 21 mètres.

Le présent projet prévoit une solution intermédiaire: les nouveaux gabarits de hauteur ne peuvent dépasser de plus de 6 m les trois quarts de la distance fixée entre alignements ($H \leq 3/4D + 6$). Ainsi, pour reprendre l'exemple ci-dessus, un bâtiment bordant une rue large de 16 mètres ne pourra avoir un gabarit de hauteur supérieur à 18 mètres.

Hauteur du gabarit par rapport aux limites de propriétés privées

Par rapport aux limites de propriétés privées, la hauteur du gabarit ne peut, dans la loi actuelle, dépasser de plus de 3 mètres les cinq tiers de la distance aux limites ($H \leq 5/3D + 3$), soit, pour une distance aux limites de 7 mètres, une hauteur de gabarit de 14.7 mètres.

La loi 9529 permettait un dépassement de 9 mètres au maximum des cinq tiers de la distance aux limites ($H \leq 5/3D + 9$), alors que le présent projet ramène ce dépassement à 6 mètres au maximum ($H \leq 5/3D + 6$).

Concrètement, cela signifie que pour une distance aux limites de 7 mètres, la loi 9529 prévoyait une hauteur maximale du gabarit de 20.7 mètres, alors que le présent projet la ramène à 17.7 mètres.

Alinéa 6 (nouveau; nouvelle teneur de l'actuel alinéa 3 première partie)

L'alinéa 6 reprend la première partie de l'alinéa 3 actuel, disposant que la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m ($H \leq 21$ mètres).

Il est toutefois complété en ce sens que la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 27 mètres ($H \leq 27$) en cas d'application des alinéas 3 à 5. Cette nouvelle disposition permet d'augmenter la hauteur du gabarit de 6 mètres, si la largeur de la rue et les distances aux limites de propriétés sont suffisantes.

Sont réservées les éventuelles dérogations que prévoit d'ores et déjà l'article 11 de la loi actuelle, réservé expressément par l'alinéa 7 du projet.

Alinéa 7 (nouveau; nouvelle teneur de l'actuel alinéa 3 deuxième partie)

L'alinéa 7 reprend la deuxième partie de l'actuel alinéa 3; il précise toutefois que sont également réservées les dispositions relatives à la protection du patrimoine, soit notamment les articles 89 et suivants de la loi actuelle, par ailleurs non modifiés.

Article 29 alinéa 2 (nouveau, les alinéas 2 à 4 actuels devenant les alinéas 3 à 5)

Ce nouvel alinéa, auquel renvoie l'article 27 alinéa 5 phrase 2, ne s'applique que dans le cadre fixé par l'article 27 alinéas 3 à 7. Il reprend les règles de calcul fixées par l'article 27 alinéa 5 phrase 2 pour le calcul de la hauteur maximale du gabarit en cas de surélévation ($H \leq 5/3D + 6$). La formule est toutefois inversée par rapport à la règle de l'article 27, dans la mesure où c'est ici la distance qui est calculée et non la hauteur du gabarit:

$$(D \geq \frac{3}{5} [H - 6])$$

Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996

Article 8 alinéa 3 (nouveau, l'al. 3 actuel devenant l'al. 4)

Cette disposition vise à ancrer dans la loi une pratique du département confirmée par les autorités judiciaires, pratique selon laquelle les appartements créés dans les combles ou en attique ne peuvent servir au titre de compensation de surfaces de logement affectées en surface commerciale ou administrative. Le même raisonnement doit donc être tenu à l'égard des surélévations d'immeubles et il se justifie de l'insérer dans la loi.

Art.11 al. 4 Mode de calcul (nouveau)

Cette disposition vise également à insérer dans la loi une pratique du département qui a été avalisée par le Tribunal administratif. Cette pratique consiste à conditionner la délivrance d'une autorisation de construire – ayant pour objet l'aménagement de combles ou la création de surfaces nouvelles en attique – à ce que le montant des loyers des appartements situés dans les étages courants ne soient pas augmentés en raison des travaux. En effet, le montant des loyers des logements nouvellement créés permettent à eux seuls de rentabiliser les travaux entrepris. Il se justifie là encore d'intégrer cette pratique dans la loi.

Article 2 souligné

En cas d'adoption du projet de loi qui vous est soumis, la loi du 17 février 2006 peut et doit être abrogée.

Il existe à cet égard un précédent relatif au parc relais P+R Genève-Plage dans le port de la Nautique (cf. Mémorial du Grand Conseil 2001 3/I 459 et suivantes, 503).

CONCLUSION

Après la loi du 24 mai 2007 sur la construction de logements d'utilité publique, adoptée à l'unanimité par le Grand Conseil, voilà un second enjeu majeur de la politique du logement et de l'urbanisme qui trouve un large consensus.

Le Conseil d'Etat est persuadé qu'au moment où la région genevoise se développe fortement, seule cette méthode permet de débloquer des projets concrets et de construire les nombreux logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants à Genève.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 2) Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 3) Tableau comparatif entre la loi actuelle, la loi 9529 et le présent projet*
- 4) Plan des zones d'affectation*
- 5) Carte indicative: exemple sur la rue de Montchoisy*
- 6) Croquis illustratifs pour la zone 2 (sur les rues Muzy, du XXXI Décembre, de Montchoisy et des Eaux-Vives)*
- 7) Graphique de hauteur du gabarit selon la largeur de la rue en 2^{ème} zone*
- 8) Graphique de hauteur du gabarit selon la largeur de la rue en 3^{ème} zone*
- 9) Photos « aujourd'hui » (sur les rues du XXXI Décembre, de Montchoisy, des Eaux-Vives et Versonnex)*
- 10) Photomontages « demain » (sur les rues du XXXI-Décembre, de Montchoisy, des Eaux-Vives et Versonnex)*

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS

Projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses

Projet présenté par le DCTI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
		Durée	Taux					
Investissement brut	0	0	0	0	0	0	0	0
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0
		3.000%						
								charges financières recurrentes

Signature du responsable financier :

Date :

28-6-07 

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DEPENSE NOUVELLE

Projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses

Projet présenté par le DCTI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Résultat récurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	0	520'000	520'000	520'000	0	0	0	0
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	500'000	500'000	500'000	0	0	0	0
Dépenses générales [31]	0	20'000	20'000	20'000	0	0	0	0
Charges en matériel et véhicule (mobilier, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	20'000	20'000	20'000	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, énergie, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32-33] Intérêts (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Perte comptable [300] Provision [338] (primaires, à nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus)	0	520'000	520'000	520'000	0	0	0	0
Remarques :								

Signature du responsable financier :

Date :

28.6.07

TABLEAU COMPARATIF SURELEVATION D'IMMEUBLES

<u>LCI du 14 avril 1988 (L.5 05)</u>	<u>PL 9529</u> (loi du 17 février 2006)	<u>Proposition</u>
Chapitre II Deuxième zone	Chapitre II Deuxième zone	Chapitre II Deuxième zone
Section 1 constructions	Section 1 constructions	Section 1 constructions
Art. 22 Gabarit	Art. 22 Gabarit	Art. 22 Gabarit
¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 23.	¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 23.	¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 23.
	Gabarit en cas de surélévation d'immeubles	
	² Il en va de même en cas de surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans. Une surélévation ne peut être autorisée qu'en vue de réaliser des surfaces de logements supplémentaires.	
² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.	³ Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.	² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.
Art. 23 Dimensions du gabarit	Art. 23 Dimensions du gabarit	Art. 23 Dimensions du gabarit
¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 3$).	¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 3$), ou de plus de 9 m, en cas de surélévation d'un	¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 3$).

	<p>immeuble existant au sens de l'article 22 alinéa 2 (H ≤ D + 9).</p> <p>² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 25 (H ≤ 2D + 3) en cas de surélévation d'un immeuble existant au sens de l'article 22, alinéa 2).</p>	<p>² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 25, alinéa 1 (H ≤ 2D + 3).</p>
<p>³ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m; restent toutefois réservées les dispositions des articles 10 et 11 et celles des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (H ≤ 24).</p>		<p>³ Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins.</p>
		<p>⁴ Après consultation de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, le département établit des cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'alinéa 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné.</p>
<p>³ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m; restent toutefois réservées les dispositions des articles 10 et 11 et celles des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (H ≤ 24).</p>		<p>⁵ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements (H ≤ D + 6). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 25, alinéa 2 (H ≤ 2D + 6).</p>
	<p>³ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m (H ≤ 24) ou 30 m (H ≤ 30) en cas de surélévation d'un immeuble existant au sens de l'article 22, alinéa 2; restent toutefois réservées les dispositions des articles 10, 11, celles des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et celles relevant</p>	<p>⁶ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m (H ≤ 24). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des alinéas 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m (H ≤ 30).</p>

	de la législation applicable en matière de protection du patrimoine et ses dispositions d'exécution.	
<p>Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés</p> <p>Art. 24 Constructions à la limite de propriétés ¹ Les constructions peuvent être édifiées à la limite de deux propriétés privées.</p> <p>² Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.</p> <p>Art. 25 Distances aux limites de propriétés ¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m $(D \geq \frac{H-3}{2})$</p>	<p>Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés</p> <p>Art. 24 Constructions à la limite de propriétés ¹ Les constructions peuvent être édifiées à la limite de deux propriétés privées.</p> <p>² Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.</p> <p>Art. 25 Distances aux limites de propriétés ¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m $(D \geq \frac{H-3}{2})$</p> <p>Distances aux limites de propriétés en cas de surélévation d'immeubles existants</p> <p>² Pour une surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans et lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du</p>	<p>⁷ Les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et suivants de la présente loi, restent applicables, de même que celles des articles 10 et 11, des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.</p> <p>Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés</p> <p>Art. 24 Constructions à la limite de propriétés ¹ Les constructions peuvent être édifiées à la limite de deux propriétés privées.</p> <p>² Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.</p> <p>Art. 25 Distances aux limites de propriétés ¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m $(D \geq \frac{H-3}{2})$</p> <p>² Afin de permettre la construction de logements supplémentaires conformément à l'article 23, alinéas 3 à 7, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 6 m $(D \geq \frac{H-6}{2})$</p>

<p>2 Lorsque des constructions basses couvrent entièrement les cours, la ligne verticale du gabarit est mesurée à partir du point où la toiture de ces constructions rejoint la façade.</p> <p>3 Sous réserve des dispositions des articles 24, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 4 m ($D \leq 4$).^[2]</p> <p>4 Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.</p>	<p>gabarit diminuée de 9 m : ($D \geq \frac{H-9}{2}$).</p> <p>3 Lorsque des constructions basses couvrent entièrement les cours, la ligne verticale du gabarit est mesurée à partir du point où la toiture de ces constructions rejoint la façade.</p> <p>4 Sous réserve des dispositions des articles 24, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 4 m ($D \leq 4$).^[2]</p> <p>5 Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.</p>	<p>3 Lorsque des constructions basses couvrent entièrement les cours, la ligne verticale du gabarit est mesurée à partir du point où la toiture de ces constructions rejoint la façade.</p> <p>4 Sous réserve des dispositions des articles 24, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 4 m ($D \geq 4$).^[2]</p> <p>5 Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.</p>
<p>Chapitre III</p> <p>Troisième zone</p>	<p>Chapitre III</p> <p>Troisième zone</p>	<p>Chapitre III</p> <p>Troisième zone</p>
<p>Section 1</p> <p>constructions</p> <p>Art. 26</p> <p>Gabarits</p> <p>¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 27.</p>	<p>Section 1</p> <p>constructions</p> <p>Art. 26</p> <p>Gabarits</p> <p>¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 27.</p> <p>Gabarits en cas de surélévation d'immeubles existants</p> <p>² Il en va de même en cas de surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans. Une surélévation ne peut être autorisée qu'en vue de réaliser des surfaces de logements supplémentaires.</p> <p>³ Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.</p>	<p>Section 1</p> <p>constructions</p> <p>Art. 26</p> <p>Gabarits</p> <p>¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 27.</p>
<p>Section 1</p> <p>constructions</p> <p>Art. 26</p> <p>Gabarits</p> <p>¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 27.</p> <p>Gabarits en cas de surélévation d'immeubles existants</p> <p>² Il en va de même en cas de surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans. Une surélévation ne peut être autorisée qu'en vue de réaliser des surfaces de logements supplémentaires.</p> <p>³ Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.</p>	<p>Section 1</p> <p>constructions</p> <p>Art. 26</p> <p>Gabarits</p> <p>¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 27.</p> <p>Gabarits en cas de surélévation d'immeubles existants</p> <p>² Il en va de même en cas de surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans. Une surélévation ne peut être autorisée qu'en vue de réaliser des surfaces de logements supplémentaires.</p> <p>³ Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.</p>	<p>Section 1</p> <p>constructions</p> <p>Art. 26</p> <p>Gabarits</p> <p>¹ Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 27.</p> <p>² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.</p>

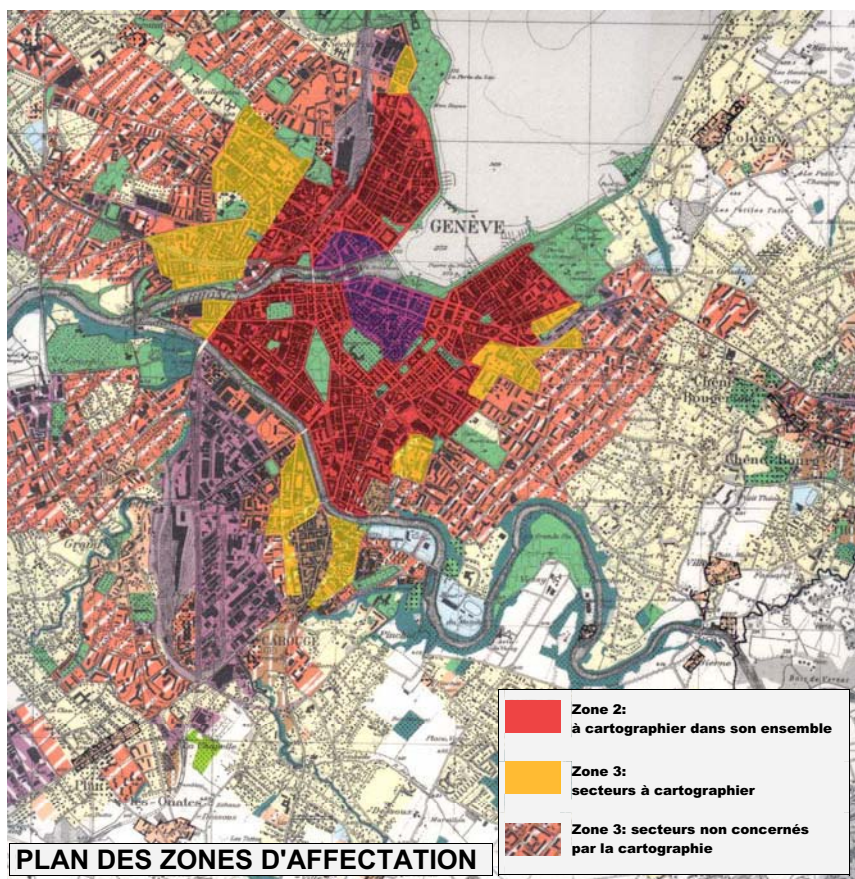
<p>Art. 27 Dimensions du gabarit</p> <p>¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements</p> $(H \leq \frac{3}{4} D + 3).$	<p>Art. 27 Dimensions du gabarit</p> <p>¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements</p> $(H \leq \frac{3}{4} D + 3).$ <p>² Toutefois, en cas de surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans, la hauteur du gabarit peut dépasser jusqu'à 9 m au maximum les trois quarts de la distance fixée entre les alignements:</p> $(H \leq \frac{3}{4} D + 9).$	<p>Art. 27 Dimensions du gabarit</p> <p>¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements</p> $(H \leq \frac{3}{4} D + 3).$
<p>² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29</p> $(H \leq \frac{5}{3} D + 3).$	<p>³ La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29, alinéa 1:</p> $(H \leq \frac{5}{3} D + 3).$	<p>² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29, alinéa 1</p> $(H \leq \frac{5}{3} D + 3).$
	<p>⁴ Toutefois, en cas de surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans, la hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29, alinéa 2:</p> $(H \leq \frac{5}{3} D + 9).$	<p>³ Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins.</p>
		<p>⁴ Pour les quartiers de Sécheron-est, Grand-Pré/Servette/Prairie, Saint-Jean/Les Délices, La Jonction, Arve/Acacias, Carouge-est, Malagnou, Les Vollandes et av. de la Roseiraie/av. de Champel, le département établit, après consultation de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation</p>

		<p>en application de l'alinéa 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné.</p>
<p>⁵ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m, restent toutefois réservées les dispositions des articles 10 et 11 et celles des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (H ≤ 21).⁴</p>	<p>⁵ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m (H ≤ 21) ou 27 m (H ≤ 27) en cas de surélévation d'un immeuble existant au sens de l'article 26, alinéa 2 ; restent toutefois réservées les dispositions des articles 10, 11, celles des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 et celles relevant de la législation applicable en matière de protection du patrimoine et ses dispositions d'exécution.</p>	<p>⁵ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m les trois quarts de la distance fixée entre alignements ($H \leq \frac{3}{4} D + 6$).</p> <p>La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29, alinéa 2 ($H \leq \frac{5}{5} D + 6$).</p>
<p>Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés</p>	<p>Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés</p>	<p>⁷ Les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et suivants de la présente loi, restent applicables, de même que celles des articles 10 et 11, des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.</p> <p>Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés</p>

<p>Art. 28 Constructions à la limite de propriétés</p> <p>¹ Les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée :</p> <p>a) soit de l'alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées;</p> <p>b) soit de part et d'autre de l'axe des implantations fixé par les plans d'aménagement et d'extension.</p> <p>² Le département peut cependant autoriser des constructions à la limite de propriétés privées, au-delà des 20 m spécifiés ci-dessus, lorsque 2 propriétaires se sont mis d'accord pour édifier simultanément des constructions contiguës et de même hauteur, ou lorsqu'un propriétaire veut adosser une nouvelle construction à un mur en attente.</p> <p>³ Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.</p>	<p>Art. 28 Constructions à la limite de propriétés</p> <p>¹ Les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée :</p> <p>a) soit de l'alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées;</p> <p>b) soit de part et d'autre de l'axe des implantations fixé par les plans d'aménagement et d'extension.</p> <p>² Le département peut cependant autoriser des constructions à la limite de propriétés privées, au-delà des 20 m spécifiés ci-dessus, lorsque deux propriétaires se sont mis d'accord pour édifier simultanément des constructions contiguës et de même hauteur, lorsqu'un propriétaire veut adosser une nouvelle construction à un mur en attente, ou en cas de surélévation d'immeubles existants.</p> <p>³ Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.</p>	<p>Art. 28 Constructions à la limite de propriétés</p> <p>¹ Les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée :</p> <p>a) soit de l'alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées;</p> <p>b) soit de part et d'autre de l'axe des implantations fixé par les plans d'aménagement et d'extension.</p> <p>² Le département peut cependant autoriser des constructions à la limite de propriétés privées, au-delà des 20 m spécifiés ci-dessus, lorsque 2 propriétaires se sont mis d'accord pour édifier simultanément des constructions contiguës et de même hauteur, ou lorsqu'un propriétaire veut adosser une nouvelle construction à un mur en attente.</p> <p>³ Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.</p>
<p>Art. 29 Distances aux limites de propriétés</p> <p>¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m</p> <p style="text-align: right;">$(D \geq \frac{3}{5} [H - 3])$.</p>	<p>Art. 29 Distances aux limites de propriétés</p> <p>¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m</p> <p style="text-align: right;">$(D \geq \frac{3}{5} [H - 3])$.</p> <p>Distances aux limites de propriétés en cas de surélévation d'immeubles existants</p> <p>² Toutefois, pour une surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans et lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de</p>	<p>Art. 29 Distances aux limites de propriétés</p> <p>¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m</p> <p style="text-align: right;">$(D \geq \frac{3}{5} [H - 3])$.</p> <p>² Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens de l'article 27, alinéas 3 à 7, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 6 m</p>

<p>² Sous réserve des dispositions des articles 28, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m (D ≥ 6).^{1,11}</p> <p>³ Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus</p>	<p>propriétés privées, cette distance doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 9 m.</p> <p>(D ≥ $\frac{3}{5}$ [H - 9]).</p> <p>³ Sous réserve des dispositions des articles 28, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m (D ≥ 6).^{1,11}</p> <p>⁴ Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.</p>	<p>(D ≥ $\frac{3}{5}$ [H - 6]).</p> <p>³ Sous réserve des dispositions des articles 28, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m (D ≥ 6).^{1,11}</p> <p>⁴ Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.</p>
	<p>Modification à une autre loi</p> <p>¹ La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (L 5 20), est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 8, al. 3 Dérogations (nouveau, l'alinéa 3 actuel devenant l'alinéa 4)</p> <p>³ Les surfaces de logements supplémentaires consécutives à des surélévations d'immeubles, au sens des articles 22, alinéa 2, et 26, alinéa 2, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, ne peuvent être utilisées comme compensation.</p>	<p>Modification à une autre loi</p> <p>¹ La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (L 5 20), est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 8, al. 3 Dérogations (nouveau, l'alinéa 3 actuel devenant l'alinéa 4)</p> <p>³ Les surfaces de logements supplémentaires obtenues par des surélévations d'immeubles, au sens des articles 23, alinéas 3 à 7, et 27, alinéas 3 à 7, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, ne peuvent être utilisées comme compensation.</p>
<p>PI9529compar3DCTI.doc 15.05.07</p>	<p>NB: la présente loi abroge et remplace la loi du 17 février 2006 modifiant la loi sur les constructions et installations diverses.</p>	

ANNEXE 4

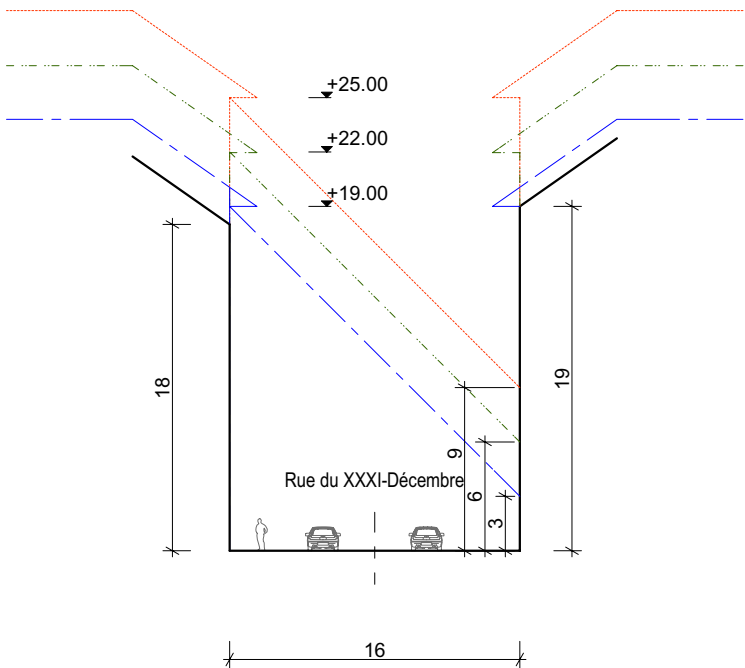


Croquis illustratif pour la zone 2

Zone 2	Loi actuelle	Loi 9529	Proposition
Gabarit rue	19m. (16 + 3)	25m. (16 + 9)	22m. (16 + 6)

Ech: 1/250

- - - - - Tiret point gabarit actuel selon Art.23
- Trait tillé gabarit selon PL 9529
- Tiret court point gabarit selon nouvelle proposition

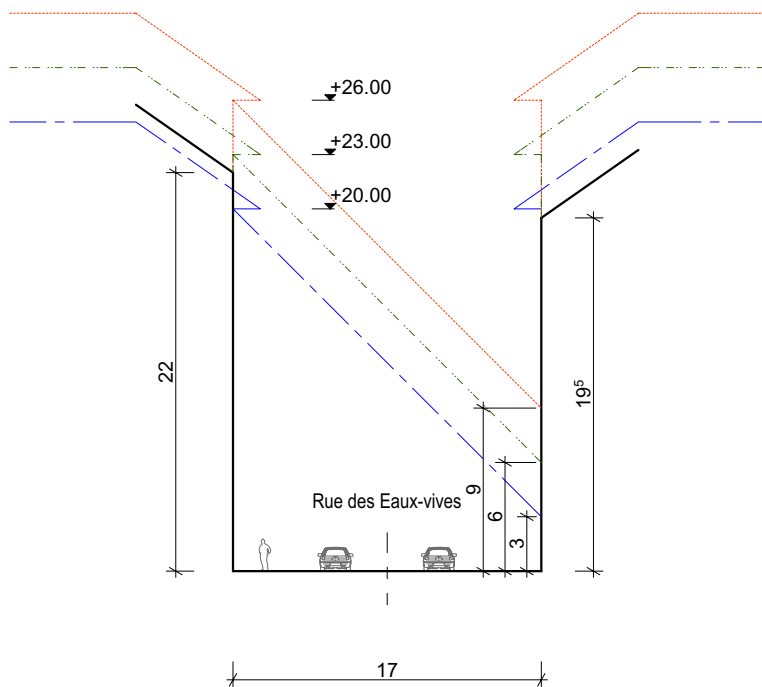


Croquis illustratif pour la zone 2

Zone 2	Loi actuelle	Loi 9529	Proposition
Gabarit rue	20m. (17 + 3)	26m. (17 + 9)	23m. (17 + 6)

Ech: 1/250

- - - - - Tiret point gabarit actuel selon Art.23
- - - - - Trait tillé gabarit selon PL 9529
- - - - - Tiret court point gabarit selon nouvelle proposition

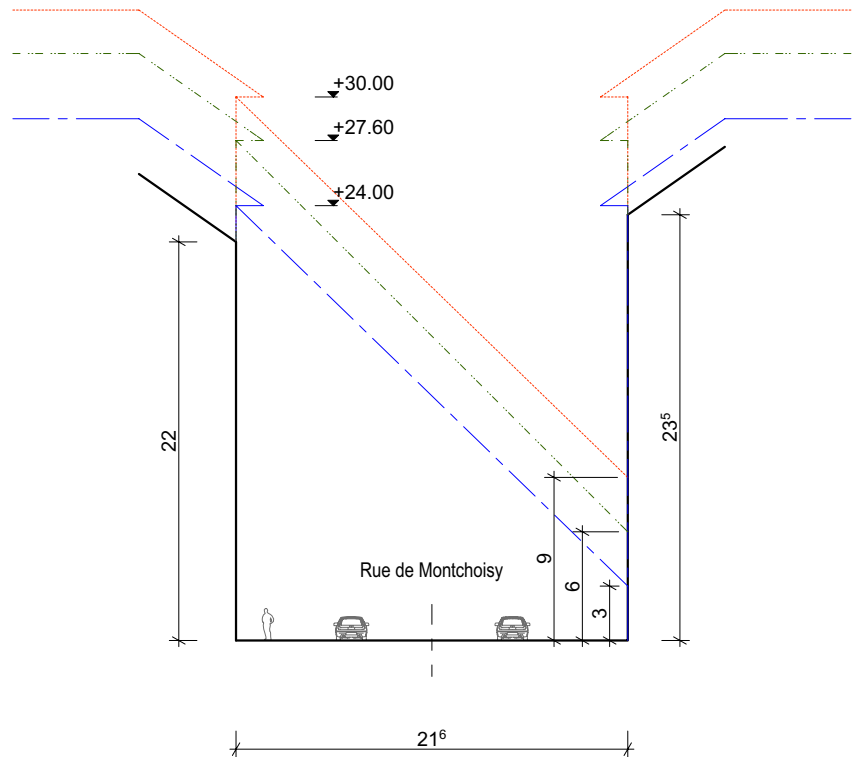


Croquis illustratif pour la zone 2

Zone 2	Loi actuelle	Loi 9529	Proposition
Gabarit rue	max. 24m. (21.6 + 3)	max. 30m. (21.6 + 9)	27.6m. (21.6 + 6)

Ech: 1/250

- - - - - Tiret point gabarit actuel selon Art.23
- - - - - Trait tillé gabarit selon PL 9529
- - - - - Tiret court point gabarit selon nouvelle proposition

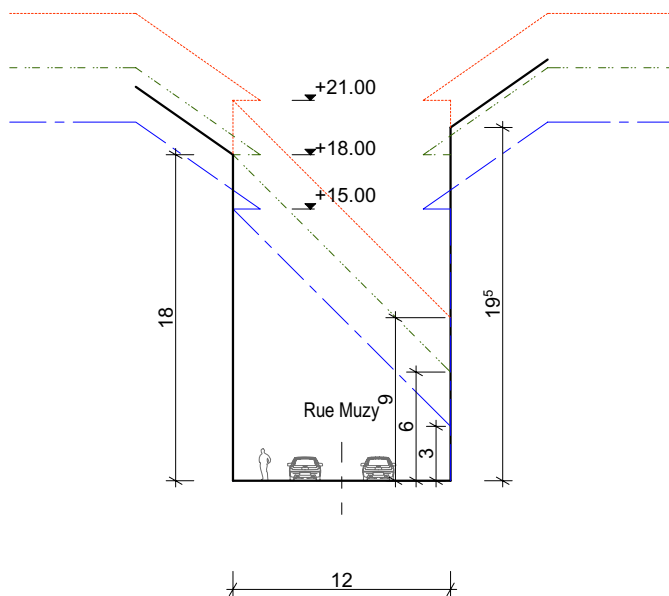


Croquis illustratif pour la zone 2

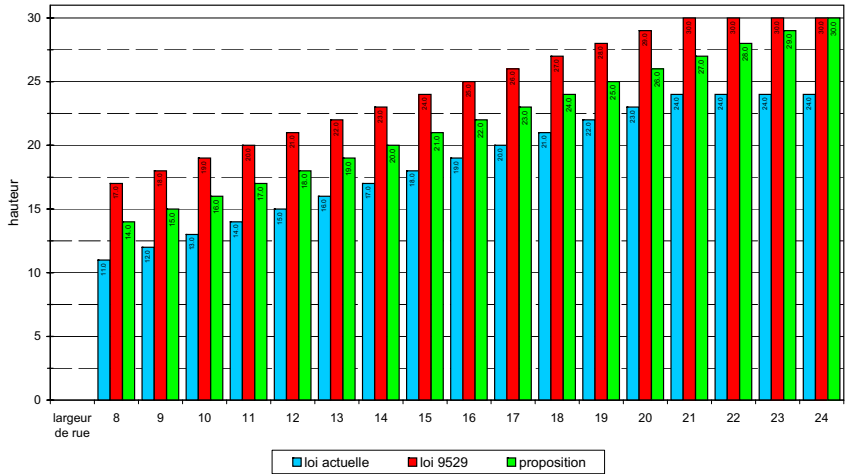
Zone 2	Loi actuelle	Loi 9529	Proposition
Gabarit rue	15m. (12 + 3)	21m. (12 + 9)	18m. (12 + 6)

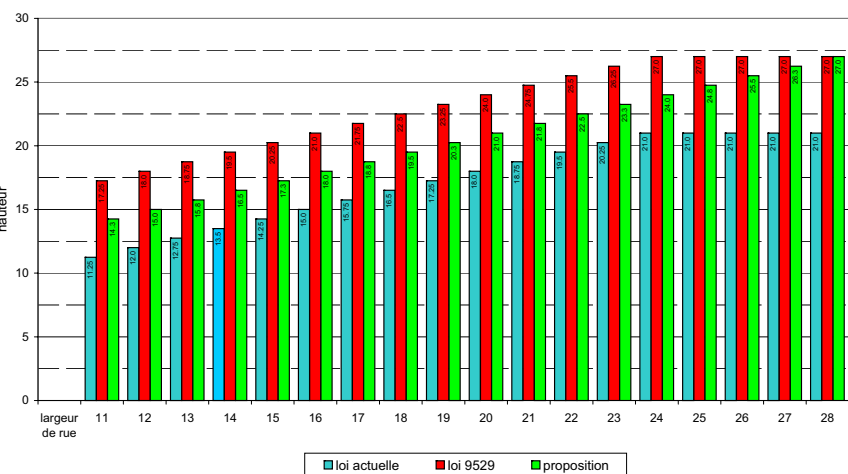
Ech: 1/250

- - - - - Tiret point gabarit actuel selon Art.23
- - - - - Trait tillé gabarit selon PL 9529
- - - - - Tiret court point gabarit selon nouvelle proposition



Hauteur du gabarit selon la largeur de la rue en zone 2



Hauteur du gabarit selon la largeur de la rue en zone 3

ANNEXE 9

rue du XXI-Décembre aujourd'hui



rue des Eaux-Vives aujourd'hui



vue de Montchoisy aujourd'hui



vue Versomex aujourd'hui



ANNEXE 10

rue du XXXI-Décembre demain (+1 étage)



rue des Eaux-Vives demain (+1 étage)



rue de Montchoisy demain (+1 étage)



rue Versonnex demain (+2 étages)

