

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. François Lefort, Anne Mahrer, Olivier Norer, Emilie Flamand, Mathilde Captyn, Jacqueline Roiz, Brigitte Schneider-Bidaux, Sophie Forster Carbonnier, Catherine Baud, Esther Hartmann, Miguel Limpo, Hugo Zbinden, Sylvia Nissim

Date de dépôt : 27 juin 2012

Projet de loi

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Vers une densification des zones industrielles)

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

Art. 1 Modification

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

Art. 80, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les constructions édifiées dans la zone industrielle, artisanale ou ferroviaire au sens de l'article 19, alinéas 4 et 5, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont soumises aux dispositions applicables à la 2^e zone, sous réserve, en zone ferroviaire, des exceptions prévues par l'article 19, alinéa 5, dernière phrase, de ladite loi.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Un constat : les surfaces libres en zones industrielles sont rares et cette pénurie risque d'entraîner des déclassements afin de fournir les surfaces nécessaires à l'activité. C'est principalement la zone agricole qui risque de fournir les surfaces de ces déclassements.

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLat, L 1 30) précise les zones d'aménagement et la loi sur les constructions et installations diverses (LCI, L 5 05) précise les façons de construire. En ce qui concerne les zones industrielles, la loi modifiant la loi générale sur les zones de développement industriel (LGZDI, L 1 45) (10861) et renommant cette loi en loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM, L 1 45), votée récemment, a permis une modification de la LGDZI en autorisant enfin les activités de services dans les zones industrielles jusqu'à un maximum de 40% (SBP). Dans le but d'épargner la zone agricole qui est le principal réservoir de surfaces libres, il est temps de soutenir cette tendance et d'épargner, par conséquent aussi, sur les dépenses en infrastructures routières et énergétiques. La densification des zones industrielles est possible en modifiant le régime de zone qui leur est applicable, ce que propose ce projet de loi.

C'est le régime de la zone 3 qui s'applique actuellement aux zones industrielles et, par conséquent, aux zones de développement industriel. La loi générale sur les zones de développement industriel précise (art. 4) qu'en vue de la délivrance de l'autorisation de construire, le Conseil d'Etat peut autoriser l'application des normes de la zone industrielle au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Il s'agit de préciser, à ce sujet, que les grandes lignes de l'aménagement des zones de développement industriel sont fixées par des plans directeurs ou par des plans localisés de quartier, qui peuvent, notamment, fixer les gabarits. Ces derniers ne dépassent, en règle générale, pas 21 m, par référence à la zone 3 LCI. De façon plus large, les principes définis par ces plans s'inspirent de la zone 3 puisqu'elle est la règle admise en ZIA. Enfin, lorsque rien n'est défini sur les gabarits ou sur les rapports entre constructions, ce sont encore les règles de la zone 3 qui sont applicables, notamment au regard de bâtiments existants. La planification en zone industrielle fixe, en effet, le plus souvent de larges îlots

bâtissables, à l'intérieur desquels les bâtiments s'ordonnent selon les règles de la zone 3.

En optant, par ce projet de loi, pour le régime de la zone 2 LCI, il sera notamment possible d'augmenter les gabarits de construction à hauteur de ceux des bâtiments de ladite zone, soit de gagner un étage dans toutes les configurations de rapport aux limites et de largeurs de rue.

Ce gain d'un étage est tout à fait rationnel et nécessaire dans le cadre de la nouvelle teneur de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM). Offrir la possibilité de 40% de surface de plancher dévolues à des activités de service en zone industrielle signifie fournir la possibilité physique de les accueillir.

Cette proposition de densification, en offrant la possibilité de construire plus compact et plus haut, mais aussi de surélever des bâtiments existants, a l'avantage de fournir de nouvelles opportunités en termes de surfaces dans les zones industrielles et les zones de développement industriel existantes ainsi que de meilleures perspectives pour les développements futurs.

Les articles 22 à 29 de la loi sur les constructions et les installations diverses fixent les gabarits des bâtiments en 2^e zone et en 3^e zone.

A titre de comparaison entre la situation existante et les possibilités ouvertes par ce projet de loi, voici quelques exemples illustrant les conséquences du changement de zone :

Sur une rue de 10 m, on peut faire :

- Zone 2 : bâtiments de 13 m à la corniche (soit 4 étages) ;
- Zone 3 : bâtiments de 10.5 m à la corniche (soit 3 étages).

Sur une rue de 20 m, on peut faire :

- Zone 2 : bâtiments de 23 m à la corniche (soit 7-8 étages) ;
- Zone 3 : bâtiments de 18 m à la corniche (soit 6 étages).

Pour ce qui n'est pas en front de rue, ni construit en limite de propriété, le gabarit est aussi inférieur en zone 3. Avec une distance à la limite de 6 m, on peut faire :

- Zone 2 : bâtiments de 15 m à la corniche (soit 5 étages) ;
- Zone 3 : bâtiments de 13 m à la corniche (soit 4 étages).

Les gabarits autorisés en zone 2 permettent une urbanisation plus dense et donc d'avantage de flexibilité, ce qui constituerait un grand avantage en zone industrielle.

En zone 2, les constructions en limite de propriété sont, par ailleurs, possibles (art. 24, al. 1) alors qu'elles ne le sont en zone 3 que sur une profondeur de 20 m depuis la rue (art. 28, al. 1). Pour des bâtiments de faibles gabarits, la zone 2 admet encore une distance à la limite de propriété minimale de 4 m (constructions non contiguës) alors que cette dernière est portée à 6 m en zone 3.

Le choix de la zone 2 permettrait ainsi de faire des zones industrielles plus compactes. Il offrirait l'avantage d'une meilleure utilisation de ces secteurs (voire de leur animation) et donc d'un usage plus rationnel de nos ressources foncières, mais également une économie en infrastructures de mobilité et énergétiques.

Ce projet de loi a donc pour objectif de permettre une nécessaire densification des zones industrielles existantes et futures et aura un impact notable sur l'aménagement du territoire du canton.

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