

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Bénédicte Montant, Simone de Montmollin, Pierre Weiss, Nathalie Fontanet, Murat Julian Alder, Antoine Barde, Benoît Genecand, Gabriel Barrillier, Ivan Slatkine, Michel Ducret, Frédéric Hohl, Jacques Béné, Beatriz de Candolle, Cyril Aellen, Raymond Wicky, Daniel Zaugg, Christina Meissner, Patrick Lussi, Olivier Cerutti, Bertrand Buchs, Martine Roset, Christo Ivanov, Stéphane Florey, Patrick Saudan, Pierre Ronget, Thierry Cerutti, Michel Baud, Bernhard Riedweg, André Python, Vincent Maitre, Marie-Thérèse Engelberts, Ronald Zacharias

Date de dépôt : 11 novembre 2014

Projet de loi

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Pour des autorisations de construire rapides)

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. 3, al. 7 (nouvelle teneur)

Procédure accélérée

⁷ Le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'article 1 :

- a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée;
- b) s'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci;

- c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires; ou
- d) à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.

Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la Feuille d'avis officielle et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la Feuille d'avis officielle et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné, des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.

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,

Conscient que la délivrance des autorisations de construire à Genève devait faire l'objet d'une réforme en profondeur afin d'accélérer et simplifier les procédures d'une part et de favoriser la qualité de l'instruction des dossiers d'autre part, le Conseil d'Etat a fixé une mission précise au DALE en novembre 2012.

Ainsi, le Conseil d'Etat a préconisé que les autorisations par procédures accélérées (APA) soient délivrées en 30 jours pour 80% des objets soumis tandis que les autorisations par procédures ordinaires (DD) ne soient utilisées que pour des objets d'importance ou complexes pour lesquels la qualité des dossiers d'instruction et d'autorisation devait être nettement renforcée.

Il s'en est suivi d'importants travaux au sein de la Direction des autorisations de construire (DAC) qui, opportunément, a convié la Fédération des architectes et des ingénieurs (FAI) à instaurer 10 groupes de travail pour mener à bien ces projets.

A ce jour, la réforme des autorisations par procédures accélérées (APA) semble opérationnelle et remporte d'ores et déjà de vifs succès, ce qui devrait

permettre, à terme, de décharger notablement le service des autorisations de construire.

Les autorisations par procédures ordinaires (DD) sont encore en voie de réforme et il s'agira d'évaluer si la qualité des dossiers remis par les mandataires et la qualité de leur instruction sont conformes aux objectifs fixés par le Conseil d'Etat.

L'objet du présent projet de loi s'inscrit dans la philosophie et dans la pratique des travaux initiés entre la Direction des autorisations de construire et la FAI. En effet, il s'agit de procéder à une simplification et une accélération de procédure pour les villas qui, il faut bien l'admettre, ne sont pas des objets d'importance ou des objets complexes et qui, dès lors, doivent quitter, lorsqu'elles ne font pas l'objet de dérogations, le champ des objets soumis à une autorisation par procédure ordinaire (DD).

I. Situation actuelle

Actuellement, les requêtes en autorisations de construire en zone villas, même lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée, font l'objet d'une autorisation par procédure ordinaire.

Une publication est effectuée dans la Feuille d'avis officielle qui permet à chacun de transmettre des observations dans les 30 jours. Dans le même délai, la commune peut présenter un préavis consultatif qui ne lie pas le DALE. Après délivrance, l'autorisation est à nouveau publiée, ce qui ouvre la voie des oppositions (recours).

Cette procédure est complexe, lente et lourde. Il s'agit de solliciter des préavis de multiples services.

Ce type d'objet, lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée, ne mérite pas une procédure aussi lourde et complexe. Le contrôle de la validité de la requête déposée peut parfaitement se faire de manière très satisfaisante dans le cadre d'une procédure accélérée (APA) parce que les mêmes services seront sollicités, mais d'une manière plus rapide et coordonnée.

En outre, la responsabilisation des mandataires reste pleine et entière et ceux-ci sont les premiers garants du respect des normes relatives à l'habitabilité et à la sécurité.

Ainsi, une phase permettant de rendre des observations et un préavis communal n'est pas utile. A ce stade, soit la construction est conforme à la législation soit elle ne l'est pas. Lors de la publication de l'autorisation, un délai de recours de 30 jours est ouvert, permettant, le cas échéant, de s'opposer à la construction.

II. Ce que propose le projet de loi

Le projet de loi propose que les autorisations de construire sollicitées en zone villas sans aucune dérogation puissent être traitées par la voie de la procédure accélérée (APA).

En effet, ces objets ne sont ni importants ni complexes et la vérification de la requête en autorisation de construire peut être effectuée par le biais de la nouvelle procédure accélérée.

Tant le but poursuivi par le Conseil d'Etat que les objectifs constitutionnels souhaitant que des procédures simples et rapides soient mises en œuvre pour la construction de logements pourront être concrétisés.

Ce faisant, l'on vise bien évidemment à décharger les services qui traitent des autorisations par procédure ordinaire afin que ceux-ci puissent non seulement augmenter la qualité des instructions menées mais également tenter de réduire, ce qui devrait être un objectif majeur, la durée moyenne d'instruction qui est actuellement de 400 jours.

III. Aucune restriction des droits de recours

La proposition qui est formulée n'engendre aucune réduction des droits de recours des communes, des particuliers ou des associations qui auraient qualité pour agir pour s'opposer à l'autorisation de construire.

L'ensemble des droits y relatifs est préservé.

IV. Conclusion

Lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée, et uniquement dans ce cas, le présent projet de loi propose d'appliquer la procédure accélérée (APA) pour répondre aux requêtes en autorisation de construire au sein de la zone villas.

Cette proposition se veut pragmatique pour alléger et accélérer les procédures en autorisation de construire de ce type d'objet, mais également pour décharger les services de l'Etat qui doivent se consacrer à l'instruction des dossiers comprenant des objets d'importance ou complexes et ainsi procéder à une réallocation des ressources de manière pragmatique.

Parce que ce projet de loi ne porte aucune atteinte au droit de recours des communes, des particuliers ou des associations, il ne constitue manifestement pas une révolution mais propose une simplification.

Au regard de ce qui précède, nous vous proposons, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter le présent projet de loi.