GRAND CONSEIL **PL 13917**
de la République et canton de Genève

Signataires : Sébastien Desfayes, Thierry Cerutti, Geoffray Sirolli, Lionel Dugerdil, Rémy Burri, Diane Barbier-Mueller, Jean-Marc Guinchard, Philippe Meyer, Jacques Blondin, Thierry Arn, Patricia Bidaux, Souheil Sayegh, Gabriela Sonderegger, Thierry Oppikofer, François Erard, Francine de Planta, Patrick Lussi, Anne Carron, Murat-Julian Alder, Danièle Magnin, Marc Saudan, Jean-Pierre Pasquier, Jacques Béné, Stéphane Florey, Stéphane Fontaine, Ana Roch, Pascal Uehlinger, Skender Salihi, Daniel Noël, Gabrielle Le Goff, Raphaël Dunand

Date de dépôt : 24 novembre 2026

Projet de loi
sur la commission en matière d'urbanisme, d'architecture, du patrimoine et du paysage (LCUAP)

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

Chapitre I Commission de la culture du bâti

Art. 1 Rôle de la commission

[1] La commission de la culture du bâti (ci-après : commission) donne pour les objets relevant de sa compétence un avis transversal en matière d'urbanisme, d'architecture, de patrimoine et de paysage en suivant les principes de la Déclaration de Davos 2018 sur la culture du bâti de qualité. Il prend la forme d'un préavis sur un plan d'aménagement ou une autorisation de construire à l'intention de l'autorité compétente pour le projet en cause.

[2] L'examen porte sur les aspects qualitatifs du projet, à savoir son impact général sur le territoire, ainsi que son intégration dans le contexte particulier. Sont réservés les préavis des services compétents dans les autres domaines de l'aménagement du territoire.

ATAR ROTO PRESSE – 80 ex. – 11.26

Art. 2 Compétences de la commission

[1] La commission est consultative. Sous réserve des alinéas 2 et 3, elle donne exclusivement son avis sur les projets d'aménagement ou de construction d'importance ayant un impact transversal sur l'urbanisme, l'architecture, le patrimoine ou le paysage d'un quartier ou d'une partie du canton, soit les projets entrant dans une des catégories suivantes :

a) l'adoption, la modification ou l'abrogation de plans généraux ou spéciaux selon les articles 12 ou 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 ;
b) l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan directeur localisé selon l'article 10 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 ;
c) les dérogations selon l'article 2, alinéa 2, lettre c, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 ;
d) les constructions en 5e zone avec un indice d'utilisation du sol supérieur ou égal à 0,5 ou lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure ou égale à 5 000 m² ;
e) les nouvelles constructions dans les zones ordinaires 1 à 4, les zones protégées et les sites protégés ;
f) les surélévations d'un immeuble existant ainsi que les dérogations importantes selon l'article 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 ;
g) tout autre projet que le département chargé de l'aménagement, des autorisations de construire ou de la protection du patrimoine estime nécessaire, selon sa libre appréciation, de lui soumettre conformément à l'article 9 de la présente loi.

[2] Les projets de construction fondés sur un plan d'affectation spécial selon l'article 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, ou conformes au 1er prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département chargé des autorisations de construire, ne sont pas soumis à la commission, même s'ils sont d'importance.

[3] La commission peut procéder à l'audition d'experts internes ou externes à l'administration dans des domaines autres que l'urbanisme, l'architecture, le paysage ou le patrimoine, si elle l'estime nécessaire.

[4] Sont réservées les compétences attribuées à la commission et à la sous-commission par d'autres dispositions légales.

Art. 3 Composition de la commission

[1] La commission est composée de neuf membres, dont plus de la moitié n'ont aucun lien d'intérêts dans le canton de Genève.

[2] Les membres de la commission sont choisis en raison de leurs compétences reconnues dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture, du paysage ou du patrimoine.

[3] Les personnes exerçant la fonction d'architecte cantonal, d'urbaniste cantonal, de conservateur cantonal et de paysagiste cantonal sont au surplus membres de plein droit de la commission, sans droit de vote.

[4] La commission est présidée par l'un de ses membres.

[5] Le secrétariat de la commission est assuré par un membre supplémentaire sans droit de vote.

Chapitre II Sous-commission des monuments historiques

Art. 4 Rôle de la sous-commission

La sous-commission des monuments historiques (ci-après : sous-commission) est une sous-commission spécialisée de la commission chargée de donner pour les objets relevant de sa compétence un avis en matière de patrimoine en suivant les Documents de base et les Principes de la conservation du patrimoine culturel bâti en Suisse. Il prend la forme d'un préavis à l'intention de l'autorité compétente pour le projet en cause.

Art. 5 Compétences de la sous-commission

[1] La sous-commission est consultative. Sous réserve des alinéas 2 et 3, elle donne exclusivement son avis sur les objets suivants :

a) les projets de construction dans la Vieille-Ville et le secteur sud des fortifications selon l'article 83 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 ;
b) les projets de construction d'importance dans le vieux Carouge selon l'article 94 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 ;
c) les projets de construction d'importance concernant des bâtiments faisant l'objet d'une mesure de protection au sens de l'article 10 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 ;

d) les mesures de protection, classement ou mise à l'inventaire, selon les articles 10 ou 7 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 ;
e) tout autre projet que le département chargé de la protection du patrimoine estime nécessaire, selon sa libre appréciation, de lui soumettre conformément à l'article 9 de la présente loi.

[2] Sont réservées les compétences attribuées à la sous-commission par d'autres dispositions légales.

Art. 6 Composition de la sous-commission

[1] La sous-commission est composée de trois membres choisis parmi les membres de la commission de la culture du bâti.

[2] Les membres de la sous-commission sont choisis en raison de leurs compétences reconnues dans le domaine de la protection du patrimoine culturel bâti.

[3] La personne exerçant la fonction de conservateur cantonal est au surplus membre de plein droit de la sous-commission, sans droit de vote.

[4] La sous-commission est présidée par l'un de ses membres.

[5] Le secrétariat de la sous-commission est assuré par un membre supplémentaire sans droit de vote.

Chapitre III Nomination et fonctionnement

Art. 7 Nomination de la commission et de la sous-commission

[1] Les membres de la commission sont nommés par le Conseil d'Etat pour une durée de cinq ans, qui est renouvelable une fois.

[2] Le Conseil d'Etat désigne les trois membres de la commission qui sont également membres de la sous-commission.

[3] Il veille à une répartition équilibrée des compétences au sein de la commission et de la sous-commission, principalement dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture, du patrimoine et du paysage.

[4] La commission et la sous-commission désignent chacune leur présidence pour un mandat d'un an, qui est renouvelable une fois.

[5] Le Conseil d'Etat désigne les personnes chargées du secrétariat de la commission et de la sous-commission, pour une durée de cinq ans, qui est renouvelable une fois.

Art. 8 Fonctionnement de la commission et de la sous-commission

[1] La commission et la sous-commission présentent un rapport annuel d'activité au département chargé de l'aménagement, des autorisations de construire ou de la protection du patrimoine dont elles dépendent, qui le rend public.

[2] Le Conseil d'Etat fixe par arrêté, lors de la nomination initiale et de chaque renouvellement, la rémunération des membres de la commission et de la sous-commission en tenant compte de leurs fonctions et des normes SIA pour la rémunération d'experts.

Art. 9 Compétences du département chargé de l'aménagement du territoire, des autorisations de construire ou de la protection du patrimoine

[1] Selon sa libre appréciation, le département chargé de l'aménagement, des autorisations de construire ou de la protection du patrimoine peut à tout moment solliciter un préavis de la commission ou de la sous-commission sur un projet d'aménagement ou de construction ne relevant pas de leur compétence ordinaire.

[2] Selon sa libre appréciation, le département chargé de l'aménagement, des autorisations de construire ou de la protection du patrimoine peut à tout moment solliciter un préavis de la personne exerçant la fonction d'architecte cantonal, d'urbaniste cantonal, de conservateur cantonal ou de paysagiste cantonal.

Chapitre IV Dispositions finales et transitoires

Art. 10 Droit supplétif

La loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009, s'applique à titre de droit supplétif pour toutes les questions non réglées par la présente loi et son règlement d'application.

Art. 11 Clause abrogatoire

La loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est abrogée.

Art. 12 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation.

Art. 13 Dispositions transitoires

[1] La présente loi s'applique aux projets en cours de traitement devant le département chargé de l'aménagement, des autorisations de construire ou de la protection du patrimoine au moment de son entrée en vigueur.

[2] Les préavis prévus à teneur de plans de site ou de leur règlement relèvent, dès l'entrée en vigueur de la présente loi, de la compétence de l'office du patrimoine et des sites, même si les règlements des plans de site antérieurs à l'entrée en vigueur de la présente loi prévoient la consultation de l'ancienne commission des monuments, de la nature et des sites.

Art. 14 Modifications à d'autres lois

[1] La loi sur les routes, du 28 avril 1967 (LRoutes – L 1 10), est modifiée comme suit :

Art. 7 al. 6 et 7 (nouvelle teneur)

Projets importants

[6] Tout projet important de création ou de modification de voies publiques est soumis à l'enquête publique, selon la procédure définie pour l'adoption des plans localisés de quartier, au sens des articles 1 et suivants de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et au préavis de la commission de la culture du bâti. L'enquête publique n'a cependant pas lieu si le projet est compris à l'intérieur du périmètre d'un plan localisé de quartier ou d'un plan de site déjà adopté.

[7] Le préavis de la commission de la culture du bâti se fonde notamment sur une étude de la justification de la route projetée ainsi que de ses effets sur l'environnement, y compris sur l'affectation des bâtiments et installations avoisinants.

* * *

[2] La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT – L 1 30), est modifiée comme suit :

Art. 4, al. 3, lettre c (nouvelle teneur) et lettre d (abrogée)

[3] La commission, qui est présidée par le chef du département, est nommée par le Conseil d'Etat. Elle est composée des membres suivants :

c) 1 membre désigné en son sein par la commission de la culture du bâti ;

Art. 10, al. 3 et 4 (nouvelle teneur)

Elaboration du projet de plan directeur communal

3 Les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal, lequel détermine notamment les périmètres de 5e zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue, ainsi que leurs voies d'accès, projetées ou existantes à modifier, au sens de l'article 19, alinéa 1, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979. A cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de plan directeur communal est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission de la culture du bâti. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1 000 habitants qui en font la demande en la motivant.

Elaboration du projet de plan directeur de quartier

4 Le département peut élaborer un projet de plan directeur de quartier. Il est cependant tenu d'élaborer un tel projet de plan pour les périmètres d'aménagement coordonnés prévus par le plan directeur cantonal. A cet effet, il en transmet le cahier des charges à la commune concernée et procède à l'élaboration de ce plan, en liaison avec celle-ci et la commission de la culture du bâti. Les communes peuvent également élaborer un projet de plan directeur de quartier selon la procédure prévue à l'alinéa 3.

Art. 11, al. 3 (nouvelle teneur)

3 Après consultation de la commission de la culture du bâti et de la commune, le département, dans le délai de suspension, présente un rapport au Conseil d'Etat afin que ce dernier puisse apprécier l'opportunité d'engager, en application de l'article 15A, une procédure de modification des limites de zone permettant d'atteindre un indice d'utilisation du sol plus élevé. Une copie du rapport est adressée à la commission d'aménagement du canton du Grand Conseil, pour information. Si le Conseil d'Etat estime inopportun l'engagement d'une telle procédure, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur. Le département en informe le requérant et l'instruction est reprise sur simple demande de sa part. Dans l'hypothèse inverse, le département refuse provisoirement la délivrance de l'autorisation de construire sollicitée en application de l'article 13B.

Art. 15A, al. 2 (nouvelle teneur)

2 L'avant-projet est mis au point par le département, en collaboration avec la commune et la commission de la culture du bâti avant qu'il ne soit soumis, sur décision du Conseil d'Etat, à la procédure prévue à l'article 16.

Art. 22, al. 1 (nouvelle teneur)

[1] Lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsqu'une partie importante d'un hameau sis en zone agricole n'est manifestement plus affectée à l'agriculture, le Grand Conseil peut le déclasser en zone de hameaux. Ce déclassement se fonde sur une étude d'aménagement élaborée par la commune ou par le département, en collaboration, et après consultation des commissions concernées.

Art. 24, al. 3 (nouvelle teneur)

[3] Toutefois, si la destination principale est respectée, le département peut exceptionnellement, après consultation de la commission de la culture du bâti, autoriser des constructions d'utilité publique dont l'emplacement est imposé par leur destination, et des exploitations agricoles.

Art. 25, al. 3, lettre d (nouvelle teneur)

[3] Le Conseil d'Etat se fonde, dans l'exécution de sa tâche, sur les critères suivants :

d) normes résultant des rapports de la commission de la culture du bâti ;

Art. 26, al. 2 (nouvelle teneur)

Constructions en limite de zones

[2] Lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après consultation de la commission de la culture du bâti, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone.

* * *

[3] La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD – L 1 35), est modifiée comme suit :

Art. 5A, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)

[1] Le projet de plan localisé de quartier est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat ou d'une commune ; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune, et la commission de la culture du bâti et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le

cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.

Elaboration du projet de plan localisé de quartier par la commune

[2] Les communes peuvent également solliciter en tout temps du Conseil d'Etat l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan localisé de quartier concernant leur territoire. A cet effet, le conseil administratif élabore, en liaison avec le département et la commission de la culture du bâti, un projet de plan localisé de quartier, dans le cadre d'un processus de concertation avec les particuliers intéressés à développer le périmètre, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations concernées. Sur préavis du conseil municipal exprimé sous forme de résolution, le projet est transmis au Conseil d'Etat, lequel, après s'être assuré qu'il répond sur le plan formel aux exigences légales, est alors tenu d'engager la procédure prévue à l'article 6.

* * *

[4] La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (LExt – L 1 40), est modifiée comme suit :

Art. 1, al. 2 et 3 (nouvelle teneur)

Elaboration du projet de plan localisé de quartier par le département du territoire

[2] A cet effet, un projet de plan localisé de quartier est élaboré par le département du territoire (ci-après : département) de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat ou d'une commune ; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune, et la commission de la culture du bâti et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.

Elaboration du projet de plan localisé de quartier par la commune

[3] Les communes peuvent également solliciter en tout temps du Conseil d'Etat l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan localisé de quartier concernant leur territoire. A cet effet, le conseil administratif élabore, en liaison avec le département et la commission de la culture du bâti, un projet de plan localisé de quartier, dans le cadre d'un processus de concertation avec les particuliers intéressés à développer le périmètre, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations concernées. Sur préavis du conseil municipal exprimé sous forme de résolution, le projet est transmis au Conseil d'Etat, lequel, après s'être assuré qu'il répond sur le plan formel aux exigences légales, est alors tenu d'engager la procédure prévue à l'article 5.

* * *

[5] La loi sur la protection des monuments, de la nature et de sites, du 4 juin 1976 (LPMNS – L 4 05), est modifiée comme suit :

Art. 6A, al. 1 (nouvelle teneur)

[1] L'avis du canton, requis conformément à l'article 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, du 1er juillet 1966, est donné après consultation des communes, de la commission de la culture du bâti et des associations d'importance cantonale concernées.

Art. 7, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] Toutefois, si la demande de mise à l'inventaire porte sur un immeuble dont la démolition ou la transformation a fait l'objet d'un préavis favorable de l'office du patrimoine et des sites est prévue par :

1° une autorisation de construire ou de démolir en force ou
2° un plan localisé de quartier ou un plan de site, l'un et l'autre entrés en force depuis moins de cinq ans,

elle est sans délai déclarée irrecevable.

Art. 10, al. 3 (nouvelle teneur)

[3] 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 l'office du patrimoine et des sites est prévue par :

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

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

elle est sans délai déclarée irrecevable.

Art. 15, al. 3 (nouvelle teneur)

[3] 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 l'office du patrimoine et des sites et d'une demande d'autorisation ordinaire au sens de l'article 3, alinéa 1, de la loi sur les constructions et installations diverses, à l'exclusion des procédures accélérées prévues à l'article 3, alinéas 7 et 8 de ladite loi.

Art. 39, al. 1 et 3 (nouvelle teneur)

[1] Le projet de plan de site est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat, du Grand Conseil ou d'une commune ; il est mis au point par le département dans le respect de la demande et en collaboration avec la commune et la commission de la culture du bâti, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers.

[3] Le conseil administratif élabore à cet effet, en liaison avec le département et la commission de la culture du bâti, un projet de plan de site. Sur préavis du conseil municipal exprimé sous forme de résolution, le projet est transmis au Conseil d'Etat, lequel, après s'être assuré qu'il répond sur le plan formel aux exigences légales, est alors tenu d'engager la procédure prévue à l'article 40.

Art. 42C Bâtiments dignes d'intérêt (nouvelle teneur)

Par bâtiment présentant un intérêt sur le plan du patrimoine, il faut en principe entendre :

- tout bâtiment classé, inscrit à l'inventaire, situé dans une zone protégée ou formant un ensemble protégé de la fin du XIXe siècle ou du début du XXe siècle, qui de ce fait doit être maintenu ;
- tout bâtiment dont le maintien est imposé par un plan d'affectation du sol, notamment un plan de site ou une autre mesure de protection du patrimoine.

Art. 46 à 49 (abrogés)

Art. 62, al. 5 (nouvelle teneur)

[5] La chambre administrative de la Cour de justice peut entendre la commission de la culture du bâti.

* * *

[6] La loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992 (LPRLac – L 4 10), est modifiée comme suit :

Art. 13, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] Dans ce cadre, les requêtes en autorisation de construire, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, font l'objet d'un préavis de la commune concernée, de la commission de la culture du bâti, ainsi que de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature lorsque le projet de construction touche la protection des grèves et des roselières ou la sauvegarde du cadre végétal.

* * *

[7] La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05), est modifiée comme suit :

Art. 10, al. 1 (nouvelle teneur)

[1] Dans un périmètre délimité, le Conseil d'Etat peut édicter, sur préavis de la commission de la culture du bâti, et après consultation de la commune, des règlements concernant la limitation du degré d'occupation des terrains, les dimensions, le caractère architectural, le genre et la destination des constructions afin de conserver ou d'assurer le caractère, l'harmonie ou l'aménagement de certains quartiers. Dans les zones protégées, le préavis de la sous-commission des monuments historiques est requis en lieu et place de celui de la commission de la culture du bâti.

Art. 11, al. 1, 3, 4 et 6 (nouvelle teneur)

[1] Le département peut, sur préavis de la commission de la culture du bâti, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque :

a) celles-ci ont été autorisées avant le 1er mai 1940 ;
b) le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure.

[3] Le département peut, après consultation de la commission de la culture du bâti, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, lorsque le vide d'étage est réduit jusqu'à 2,40 m. L'article 2, alinéa 1, de la loi sur la commission en matière d'urbanisme, d'architecture, du patrimoine et du paysage, est réservé.

[4] Le département peut, après consultation de la commission de la culture du bâti, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur ;
b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi ;
c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie ;
d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

L'article 2, alinéa 1, de la loi sur la commission en matière d'urbanisme, d'architecture, du patrimoine et du paysage, est réservé.

[6] Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission de la culture du bâti, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction.

Art. 12D, lettre e (nouvelle teneur)

Des jours ouvrants peuvent être créés dans les combles aux conditions suivantes :

e) pour les lucarnes, dans les 4 premières zones de constructions, la longueur de la projection au sol ne dépassera pas la moitié de celle de la façade. Après préavis de la commission de la culture du bâti, ou, pour les objets qui sont de son ressort, de la sous-commission des monuments historiques, les lucarnes peuvent être regroupées.

Art. 15, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission de la culture du bâti ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la sous-commission des monuments historiques. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département.

Art. 21, al. 5 (nouvelle teneur)

[5] Toutefois, sur préavis de la commission de la culture du bâti, le département peut déroger aux dispositions de l'alinéa précédent, aux conditions fixées par le règlement d'application, lorsqu'il s'agit :

a) d'achever un aménagement ou un groupe d'immeubles dont la construction a été autorisée avant le 1er mai 1940 ;
b) d'édifier, de manière ininterrompue, un groupe de bâtiments contigus sur une seule parcelle ou sur des parcelles formant un ensemble.

L'article 2, alinéa 1, de la loi sur la commission en matière d'urbanisme, d'architecture, du patrimoine et du paysage, est réservé.

Art. 23, al. 4 (nouvelle teneur)

[4] Après consultation de la commune et de la commission de la culture du bâti, 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.

Art. 27, al. 4 (nouvelle teneur)

[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 de la culture du bâti, 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.

Art. 33, al. 4 (nouvelle teneur)

[4] Lorsque d'anciennes constructions sont rebâties dans des bourgs et villages déjà formés, le département peut, après consultation de la commission de la culture du bâti, déroger aux dispositions du présent article, pourvu qu'il n'en résulte pas d'inconvénient quant à la salubrité des habitations et à l'aspect des localités. L'article 2, alinéa 1, de la loi sur la commission en matière d'urbanisme, d'architecture, du patrimoine et du paysage, est réservé.

Art. 37, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] Toutefois, sur préavis de la commission de la culture du bâti ou, pour les objets qui sont de son ressort, de la sous-commission des monuments historiques, le département peut déroger à cette disposition lorsqu'il est fait application de l'article 21, alinéa 5.

Art. 59, al. 4 (nouvelle teneur)

[4] Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

a) peut autoriser, après la consultation de la commune et de la commission de la culture du bâti, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent ;
b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m^2, avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission de la culture du bâti, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

Art. 64, al. 1 (nouvelle teneur)

[1] Les constructions peuvent être couvertes par une toiture en terrasse ou par un toit dont la pente ne peut excéder 35°. Des dérogations peuvent toutefois être accordées, sur préavis de la commission de la culture du bâti, si des motifs d'esthétique le justifient.

Art. 70, al. 3 (nouvelle teneur)

[3] Pour permettre une réalisation architecturale satisfaisante sur une parcelle déterminée, le département peut accorder, sur préavis de la commission de la culture du bâti, des dérogations aux dispositions du présent article, à la condition que les locaux d'habitation et de travail soient disposés d'une manière rationnelle et salubre.

Art. 75, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] Toutefois, lorsqu'une construction autorisée avant le 1er mai 1940 est transformée, le département peut, après consultation de la commission de la culture du bâti, autoriser la création d'un plus grand nombre d'appartements si :

a) cette transformation n'entraîne pas une augmentation du volume extérieur de la construction ;
b) la conservation de cette construction présente un intérêt esthétique ou historique suffisant ;
c) son maintien est compatible avec l'aménagement de la région considérée ;
d) des espaces libres suffisants sont assurés ;
e) il n'en résulte pas d'inconvénient pour la salubrité des habitations et pour le voisinage.

Art. 85, al. 1 (nouvelle teneur)

[1] Les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, sont soumises, pour préavis, à la sous-commission des monuments historiques.

Art. 93, al. 1 et 3 (nouvelle teneur)

[1] Les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, concernant des immeubles visés à l'article 89 sont soumises, pour préavis, à l'office du patrimoine et des sites, sauf pour les projets de nouveaux bâtiments ou les surélévations à la commission de la culture du bâti.

[3] La commission de la culture du bâti, respectivement l'office du patrimoine et des sites, formulent leurs préavis après s'être renseignés sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIXe siècle et au début du XXe siècle.

Art. 93A, al. 3 (nouvelle teneur)

[3] Les demandes d'autorisation sont soumises, pour préavis, à l'office du patrimoine et des sites, sauf pour les projets de nouveaux bâtiments ou les surélévations à la commission de la culture du bâti.

Art. 96, al. 1 (nouvelle teneur)

[1] Les demandes d'autorisation sont soumises au préavis de l'office du patrimoine et des sites, sauf pour les travaux d'importance aux préavis de la sous-commission des monuments historiques. La commune de Carouge préavise tous les travaux faisant l'objet d'une demande d'autorisation ordinaire.

Art. 98, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (art. 31). Toutefois, le département peut, sur préavis de la sous-commission des monuments historiques, accorder les dérogations en vue de faciliter la rénovation du vieux Carouge, s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère architectural.

Art. 99, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] Toutefois, le département peut, sur préavis de la sous-commission des monuments historiques, 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. 101, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] Toutefois, le département peut, sur préavis de la sous-commission des monuments historiques, 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. 103, al. 1 (nouvelle teneur)

[1] 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 sous-commission des monuments historiques, 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.

Art. 105 Limites de zone (nouvelle teneur)

Sous réserve des dispositions de l'article 15 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, les limites exactes de zone des villages protégés sont déterminées par des plans de détail adoptés par le Conseil d'Etat sur préavis du département, de la commune intéressée et de la commission de la culture du bâti.

Art. 106, al. 1 (nouvelle teneur)

[1] Dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la commission de la culture du bâti uniquement pour les nouvelles constructions, 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 propriétés et les vues droites.

* * *

[8] 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 (LDTR – L 5 20), est modifiée comme suit :

Art. 8, al. 2 (nouvelle teneur)

[2] En cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement. Dans ce cas, les locaux réaffectés aux logements doivent correspondre à une surface ainsi qu'à des conditions de logement au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De plus, les locaux réaffectés aux logements doivent être situés en règle générale dans le même quartier, si possible à proximité immédiate, à moins que le changement d'affectation ne soit effectué au profit d'un secteur comme le centre-ville où la proportion de logement est faible par rapport aux surfaces d'activités. Si le changement d'affectation a lieu à l'intérieur d'un tel secteur, la compensation doit être effectuée à proximité immédiate. En cas de doute sur la nature du secteur ou, sur la demande du requérant, la commission de la culture du bâti préavise.

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Une réforme nécessaire des commissions officielles

Le canton de Genève doit pouvoir garantir un développement territorial de qualité, préserver son patrimoine architectural et paysager, tout en assurant des procédures administratives efficaces, proportionnées et compréhensibles.

Or, l'organisation actuelle des commissions officielles en matière d'urbanisme, d'architecture et de protection du patrimoine ne répond plus pleinement à ces exigences.

Le système repose aujourd'hui sur trois commissions distinctes : la commission d'urbanisme (CU), la commission d'architecture (CA) et la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). Ces instances fonctionnent largement de manière indépendante, avec des compétences parfois superposées, une coordination insuffisante et un nombre particulièrement élevé de dossiers à traiter.

A Genève, près de 2100 dossiers sont examinés chaque année par ces trois commissions, qui réunissent au total 55 membres. Cette situation engendre une multiplication des intervenants, des risques de préavis divergents et une complexité administrative qui pénalise tant les porteurs de projets que les services de l'Etat.

La qualité de notre environnement bâti mérite une véritable expertise. Mais celle-ci doit être concentrée sur les projets qui le nécessitent réellement, plutôt que dispersée dans l'examen systématique de dossiers dont les enjeux restent limités.

2. Un constat confirmé par une expertise indépendante

En 2025, le département du territoire a mandaté deux architectes EPFZ, Gerold Kunz et Pierre Feddersen, afin d'examiner le fonctionnement des commissions officielles genevoises et de proposer des pistes de réforme.

Le rapport final, remis en mars 2026, repose notamment sur une large consultation des milieux concernés et sur une comparaison avec les pratiques d'autres grandes villes suisses. Les conclusions sont particulièrement révélatrices.

Alors que les commissions des villes de Bâle, Berne, Fribourg, Lausanne, Lucerne, Lugano ou Zurich comptent généralement entre quatre et sept membres et examinent quelques dizaines de dossiers par année, Genève mobilise 55 commissaires pour près de 2100 dossiers.

Cette différence considérable ne saurait être justifiée par une exigence de qualité supérieure. Les autres grandes villes suisses parviennent à concilier une expertise reconnue, une protection du patrimoine exigeante et des procédures sensiblement plus simples.

Le rapport souligne également les faiblesses du système genevois : fonctionnement en silos, manque de transversalité, commissions trop nombreuses et multiplication des consultations.

Il recommande par conséquent une refonte structurelle fondée sur des commissions plus restreintes, une meilleure coordination des compétences et un recentrage sur les projets d'importance.

3. Revenir à l'ambition du projet initial

A la suite de ce travail, un premier avant-projet de loi a été élaboré, reprenant largement les recommandations des experts et proposant une véritable simplification du système.

Ce projet prévoyait notamment la création d'une commission de la culture du bâti composée de neuf membres, accompagnée d'une sous-commission spécialisée de trois membres pour les monuments historiques.

Il proposait également une réduction considérable du nombre de dossiers soumis aux commissions, afin de concentrer leur travail sur les projets présentant de véritables enjeux. Toutefois, à la suite des consultations et des discussions intervenues autour de cette réforme, le projet a été profondément remanié.

La nouvelle version prévoit désormais une commission de 22 membres, répartis en deux sous-commissions chargées respectivement de la planification et de la réalisation, auxquelles s'ajoute un bureau de coordination. Il nous semble regrettable que les ambitions initiales de simplification et d'efficience aient ainsi été sensiblement atténuées.

Après avoir pris connaissance de ces modifications, nous estimons nécessaire de reprendre le travail sur le projet initial, qui nous paraissait particulièrement pertinent et cohérent avec les recommandations formulées dans le rapport mandaté par le département du territoire.

Il ne s'agit pas de remettre en cause la nécessité d'une réforme, bien au contraire, mais de veiller à ce que celle-ci atteigne véritablement les objectifs poursuivis.

Remplacer trois commissions par une structure faîtière comprenant deux sous-commissions et de nouveaux organes de coordination ne doit pas

conduire à reproduire, sous une autre forme, la complexité que la réforme était précisément censée supprimer.

4. Une commission unique et concentrée sur l'essentiel

Le présent projet de loi propose de revenir à une organisation plus simple, plus lisible et plus efficace.

Les trois commissions existantes seraient remplacées par une commission de la culture du bâti, composée de neuf experts reconnus dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture, du patrimoine et du paysage.

Une sous-commission de trois membres, issus de cette commission, conserverait une expertise spécialisée pour les objets présentant des enjeux patrimoniaux particuliers. Cette organisation permettrait d'aborder les projets dans leur globalité, d'éviter les préavis contradictoires et de mettre fin au fonctionnement cloisonné des instances actuelles.

La commission serait composée de professionnels choisis sur la base de leurs compétences reconnues, avec une attention particulière portée à la qualité, à la complémentarité et à l'indépendance de leurs expertises. Surtout, les commissions doivent se concentrer sur les dossiers présentant un véritable enjeu territorial, architectural, patrimonial ou paysager.

L'objectif évoqué dans le projet initial est de ramener le nombre de dossiers examinés à environ 250 par année, contre 2100 actuellement.

Une telle réduction ne signifie pas nécessairement un transfert équivalent de charges vers l'administration. Les services compétents examinent déjà ces dossiers dans le cadre de leurs missions ordinaires, les commissions n'intervenant qu'à titre consultatif.

La diminution des consultations devrait au contraire permettre de réduire les doublons, le nombre d'intervenants et les procédures de coordination, avec un gain d'efficience attendu pour l'ensemble du système.

5. Une meilleure utilisation des ressources publiques

La réforme doit également permettre une utilisation plus rationnelle des moyens financiers et humains de l'Etat.

Le rapport d'experts souligne notamment que les commissaires genevois sont sensiblement moins rémunérés que leurs homologues de nombreuses autres villes suisses. Le présent projet prévoit donc une rémunération adaptée aux qualifications professionnelles exigées, en tenant compte des normes SIA.

Il nous paraît préférable de disposer d'une commission restreinte, composée d'experts qualifiés et correctement rémunérés, plutôt que de multiplier les intervenants et les séances. La réduction du nombre de commissaires et de dossiers doit permettre de compenser cette revalorisation et de dégager des gains d'efficience, dont les effets financiers devront être évalués.

L'objectif n'est pas de déplacer la complexité vers l'administration ni de créer de nouvelles structures, mais bien de simplifier durablement le fonctionnement de l'Etat.

6. Pour une véritable simplification administrative

Le présent projet de loi ne vise aucunement à affaiblir la protection du patrimoine, la qualité architecturale ou les exigences en matière d'aménagement du territoire.

Il repose au contraire sur la conviction qu'une expertise mieux organisée, plus cohérente et concentrée sur les projets importants permettra de rendre des préavis de meilleure qualité. La multiplication des commissions et des contrôles ne constitue pas, à elle seule, une garantie de meilleures décisions. La qualité de l'action publique dépend avant tout de la compétence des intervenants, de la clarté de leurs responsabilités et de la proportionnalité des procédures.

En reprenant les principales recommandations du rapport d'experts de mars 2026, le présent projet propose une réforme structurelle ambitieuse, fondée sur trois principes : moins de bureaucratie, une expertise de qualité et une meilleure utilisation des ressources publiques.

Il appartient aujourd'hui au Grand Conseil de donner à cette réforme toute l'ambition qu'elle mérite, plutôt que de se limiter à une réorganisation des structures existantes.

Genève n'a pas besoin de davantage de commissions. Elle a besoin de commissions plus efficaces, plus cohérentes et mieux adaptées aux enjeux de notre canton.

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