

Projet présenté par les députés:

*M^{me} et MM. Olivier Vaucher, Janine Hagmann,
Jacques Baud, Luc Barthassat, Pascal Pétroz,
Hubert Dethurens, Pierre-Louis Portier, Florian
Barro, Pierre Weiss et Jean Rémy Roulet*

Date de dépôt: 31 janvier 2003

Messagerie

Projet de loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (L 1 35)

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

Article unique

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est
modifiée comme suit :

Art. 1 But et application des normes (nouvelle teneur)

Les dispositions de la présente loi déterminent les conditions qui peuvent être
appliquées à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de
développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du
secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'Etat peut
autoriser l'application des normes d'une telle zone. Le Conseil d'Etat peut
également autoriser des activités artisanales dans les zones de développement
précitées lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des
inconvenients graves pour le voisinage ou le public.

Art. 2 Conditions de l'autorisation (nouvelle teneur)

La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement peut être subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat :

- a) d'un plan localisé de quartier au sens de l'article 3, assorti d'un règlement au sens de l'article 4;
- b) des conditions particulières applicables au projet, conformément à l'article 5.

Art. 3, al. 4 (nouvelle teneur)*Effets*

⁴ Les projets de construction concernant des parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localisé de quartier doivent être conformes à celui-ci. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département peut admettre que le projet s'écarte du plan dans la mesure où la mise au point technique ou financière du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'alinéa 2, lettre c.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Un constat s'impose : il est devenu de plus en plus difficile de construire à Genève. La superposition de différentes réglementations impose un véritable parcours du combattant à celui qui entreprend la construction d'un immeuble. De plus, alors que l'intérêt général veut que l'on accompagne le développement économique et international du canton par la création des infrastructures nécessaires, en particulier des logements et des surfaces d'activités, des intérêts particuliers se font souvent jour pour s'y opposer. L'exiguïté de la zone constructible du canton amplifie ce phénomène.

La situation est particulièrement pénible en zone de développement, puisque la loi générale sur les zones de développement (LGZD) impose l'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ) avant de pouvoir construire en application des normes de la zone de développement. Or, la procédure d'adoption du PLQ est longue et offre de nombreuses occasions de bloquer un projet.

Ainsi, la zone de développement, qui, comme son nom l'indique, a pour vocation à être développée, ne peut parfois pas être utilisée selon sa destination. En conséquence, l'on est contraint de créer de nouvelles zones de développement en empiétant sur la zone villa, voire la zone agricole, solution qui ne devrait intervenir que lorsque la zone de développement actuelle aura été urbanisée, ce qui n'est pas le cas.

Il faut le préciser d'emblée : l'outil du PLQ est nécessaire dans bien des cas, notamment lorsque le périmètre à aménager est vaste et non équipé. En revanche, l'on assiste depuis plusieurs années à l'élaboration de « micro-PLQ » qui ne couvrent que quelques parcelles, voire parfois une seule. Dans ces cas, il n'est pas systématiquement nécessaire d'adopter un PLQ. L'équipement existant et le voisinage permettent de considérer que le projet de construction peut faire directement l'objet d'une requête en autorisation de construire.

Les auteurs du présent projet de loi proposent ainsi de renoncer à l'obligation d'élaborer un PLQ en zone de développement. L'avantage qui résulterait d'un tel allègement est évident : la durée globale de la procédure s'en trouverait sensiblement réduite.

Il convient de préciser que les autorités, tant cantonales que communales, conservent le droit de demander l'adoption d'un PLQ lorsqu'elles l'estiment nécessaire. On se retrouve ainsi dans une situation comparable à celle qui prévaut en zone ordinaire. La différence entre ces deux zones persiste toutefois à résider dans le contenu du règlement de quartier joint au PLQ en zone de développement. Celui-ci peut en effet prévoir les modalités d'équipement du périmètre, notamment la cession gratuite de terrains au domaine public, la répartition des frais de construction et la fixation d'une taxe d'équipement à la charge des propriétaires. L'on voit ici que c'est essentiellement lorsque de telles questions doivent être réglées pour pouvoir aller de l'avant que l'outil du PLQ conservera toute sa pertinence.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous prions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.