

Projet présenté par les députés:

M^{me} et MM. Thomas Büchi, Hugues Hiltbold, Gabriel Barrillier, Marie-Françoise de Tassigny, Jacques Follonier, Jacques Jeannerat, Jean-Marc Odier, Louis Serex, Pierre Kunz, Ernest Greiner, Michel Ducret et Pierre Froidevaux

Date de dépôt: 3 mai 2005

Messagerie

Projet de loi **sur les constructions et les installations diverses (L 5 05)** *(Surélévation d'immeubles existants)*

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

Article unique

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

Art. 22A Gabarit en cas de surélévation d'immeubles existants (nouveau)

¹ Pour une surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans, 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 23A.

² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.

Art. 23A Dimensions du gabarit en cas de surélévation d'immeubles existants (nouveau)

¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 9 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 9$).

² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 25A ($H \leq 2D + 9$).

³ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 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 ($H \leq 30$).

Art. 25A Distances aux limites de propriétés en cas de surélévation d'immeubles existants (nouveau)

¹ 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 gabarit diminuée de 9 m :

$$(D \geq \frac{H - 9}{2}).$$

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.

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 ($D \leq 4$).

⁴ Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.

Art. 26A Gabarits en cas de surélévation d'immeubles existants (nouveau)

¹ Pour une surélévation d'une construction au bénéfice d'un permis d'habiter depuis plus de cinq ans, 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 27A.

² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.

Art. 27A Dimensions du gabarit en cas de surélévation d'immeubles existants (nouveau)

¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 9 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements

$$(H \leq \frac{3}{4} D + 9).$$

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

$$(H \leq \frac{5}{3} D + 9).$$

³ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 27 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 ($H \leq 27$).

Art. 28, al. 2 Constructions à la limite de propriétés (nouvelle teneur)

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, lorsqu'un propriétaire veut adosser une nouvelle construction à un mur en attente, ou en cas de surélévation d'immeubles existants.

Art. 29A Distances aux limites de propriétés en cas de surélévation d'immeubles existants (nouveau)

¹ 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 aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 9 m

$$(D \geq \frac{3}{5} [H - 9]).$$

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 ($D \geq 6$).

³ Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Il convient de rappeler que Genève vit la plus grave crise du logement de son histoire ; jamais il n'a été relevé un taux de vacances aussi bas en matière d'appartements disponibles sur le marché, que cela soit sur le plan de la location ou de la vente. Aujourd'hui, un constat amer s'impose d'emblée : le débat sur le logement et l'aménagement du territoire est complètement paralysé, pire : il est sclérosé. Les milieux de Genève, qu'ils soient économiques, politiques, ou qu'il s'agisse d'associations de défense des locataires, s'accordent à dire et affirment que cette situation ne peut plus durer et qu'il faut prendre des mesures d'urgence.

Malheureusement pour Genève et son développement, aucun remède miracle n'a été trouvé; d'année en année, la dégradation s'accroît. Or aujourd'hui, et c'est inévitable, c'est la France voisine qui profite à 100 % de l'apathie coupable dont nous faisons preuve. Des milliers de logements voient le jour tout le long de la ceinture périphérique de notre canton. Les zones industrielles poussent comme des champignons, souvent sans vision d'aménagement du territoire bien concertée. Des centaines de Suisses ou de Genevois qui désireraient s'établir ou rester dans notre canton sont obligés de s'expatrier hors de nos frontières, que cela soit en France ou dans le canton de Vaud. Le même phénomène s'observe en ce qui concerne les entreprises. Une manne fiscale très importante disparaît au profit d'autres collectivités alors que notre dette ne fait que croître... Bref, Genève ne se développe plus; elle s'enlise et ne joue plus son rôle de pôle attractif. Sans une réaction marquée par une impulsion concertée et collective, nous finirons inévitablement dans le mur ! Et ça, les deux générations suivantes vont le payer très cher.

Notre groupe a longuement réfléchi sur les différentes mesures envisageables. Nous en avons trouvé une qui nous paraît pragmatique et facile à mettre en œuvre à condition que tous les milieux concernés y mettent de la bonne volonté. En effet, nous avons constaté qu'il y a dans notre canton un nombre considérable d'immeubles à toit plat situés en zone 3 et des immeubles permettant des aménagements de combles situés en zone 2. Sur le plan technique, il est très facile d'ajouter un ou deux étages de logements à la plupart de ces constructions existantes, car les structures porteuses et les fondations sont largement dimensionnées pour recevoir les surcharges de poids occasionnées par ces surévaluations potentielles.

Après vérification de la faisabilité de notre idée, nous avons relevé qu'il était nécessaire d'apporter quelques modifications à la loi sur les constructions (LCI), et plus particulièrement à la formule régissant la hauteur des gabarits à la corniche dans les zones 2 et 3. Nous proposons simplement d'augmenter la hauteur des gabarits actuels de 6 mètres pour permettre des surévaluations de deux étages au maximum, pour des immeubles existant depuis 5 ans au minimum. Cette mesure d'une simplicité évidente donnerait l'impulsion pour construire rapidement des milliers de logements, et cela sans déclasser un mètre carré de zone agricole sur notre territoire. Sans conteste, cela amènerait un bol d'air salubre et immédiat. Cette approche permettrait également à notre industrie locale de la construction, actuellement anémiée, de redresser la tête en effectuant des travaux à haute valeur ajoutée. N'oublions pas que la notion de développement durable, c'est d'abord de dire « pensons global mais agissons local ».

Au bénéfice de ce qui précède, nous espérons, Mesdames et Messieurs les députés, que vous accorderez une attention particulièrement bienveillante à ce projet de loi.