

Date de dépôt : 7 janvier 2013

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de 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 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Vers une densification des zones industrielles*)

Rapport de M. Bertrand Buchs

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement a examiné le PL 10994 lors de ses séances du 7 et 21 novembre 2012, sous la présidence de M^{me} Christina Meissner et de M. François Lefort.

M^{me} Isabelle Girault, directrice générale de l'Office de l'urbanisme et M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, secteur des affaires juridiques du DU, étaient présents.

Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Laura Platchkov, que nous remercions pour la qualité de son travail.

Mémorial

Ce projet de loi a été déposé le 27 juin 2012. Il a été renvoyé, sans débat, à la Commission d'aménagement, lors de la séance du Grand Conseil du 13 septembre 2012.

Séance de la commission du 7 novembre 2012

Présentation du PL par le 1^{er} signataire, M. François Lefort

Ce PL modifie la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) dans son article 81 al. 1. Il remplace le chiffre 3 par le chiffre 2 ce qui signifie de changer le régime de zone 3 par le régime de zone 2 dans les zones industrielles. Ce changement de zone permettra de construire plus haut et de façon plus compacte dans toutes les configurations, y compris tel que décrit dans la LCI. Des immeubles élevés ont déjà été construits dans les zones industrielles, par l'utilisation de PLQ. Toutefois, il faut que cela soit permis sur le territoire en question. En changeant le régime de zone, on offre la possibilité de construire immédiatement plus haut et plus compact. Cela aura pour conséquence, en densifiant la zone industrielle, d'épargner les zones agricoles.

Un commissaire libéral se demande pourquoi on n'utilise pas actuellement le potentiel de la zone 3 dans les zones industrielles.

M^{me} Girault mentionne des études qui font un panorama des zones d'activités de ces zones industrielles, principalement en zone 3. De hauts gabarits pour l'industrie sont difficiles à utiliser et de nombreuses entreprises ne peuvent pas forcément se superposer. Les surfaces qui manquent sont les zones industrielles qui ont des coûts abordables pour les entreprises industrielles. L'intérêt de la zone industrielle vient de son attractivité du point de vue du coût. M^{me} Girault ne sait pas si utiliser la zone 2 plutôt que la zone 3 réglerait le problème qui est de loger des entreprises ayant des morphologies différentes. S'agissant des hauteurs, sur la zone 2, la limite est de 24 mètres, mais peut monter jusqu'à 30 mètres avec du logement. En zone 3, la limite est de 21 mètres et peut monter jusqu'à 27 mètres avec du logement.

Audition de MM. Serge Hiltpold, vice-président, et Nicolas Rufener, secrétaire général de la Fédération genevoise des Métiers du Bâtiment (FMB) :

M. Rufener comprend que l'intérêt premier de ce PL est de gagner 3 mètres de hauteurs. C'est toute la question de l'évolution des zones industrielles qui est en filigrane. Il rappelle que la diversité des professions est une caractéristique de ce type de zone. Cela a une importance en termes de mixité, et les entreprises tiennent beaucoup à ce concept. M. Rufener mentionne le PAV où de nombreuses entreprises pourraient ne plus trouver leur place. Il faut donc trouver des solutions alternatives. Les terrains sont rares, et la concurrence est exacerbée.

M. Hiltbold explique que la demande des chefs d'entreprises dans le domaine de la construction n'est guère d'avoir des projets très hauts. La grande préoccupation par rapport à la densification est un problème de coût. Pour déplacer des entreprises, le maximum qu'elles peuvent payer est 150 F le mètre carré. Avec des accès en étage, le prix est de 250 à 300 CHF le mètre carré. M. Hiltbold rappelle que pour construire deux ou trois étages de plus, les fonds propres demandés à un entrepreneur ne sont pas les mêmes que pour des appartements. Il existe un problème notoire de fonds et de financement, qui empêchent 80 % des projets d'implantations d'entreprises de se réaliser.

M. Rufener déclare que ce PL est intéressant en tant que potentiel supplémentaire pour optimiser la zone industrielle, mais en tant que contrainte posée aux entreprises cela peut devenir un obstacle à certains développements. La Fondation pour les Terrains Industrielles de Genève (FTI) demande déjà une densité de 1 et certains projets sont pénalisés. Pour d'autres projets, c'est par contre un plus considérable. Tout est une question de mesure.

Un commissaire radical propose, pour régler les problèmes de financement, l'intervention d'un intermédiaire, tel qu'un promoteur immobilier en zone industrielle.

Séance du 21 novembre 2012

Audition de M. Yves Cretegy, directeur de la Fondation pour les Terrains Industrielles de Genève (FTI), accompagné de M^{me} Laurence Tobler, architecte à la FTI

M. Cretegy déclare que de façon générale la FTI est favorable à ce PL. Cet outil va contribuer à renforcer la densification des zones Industrielles (ZI), une tendance déjà relativement forte. La plupart des projets qui sont en cours de développement dans les ZI sont des projets qui proposent des bâtiments « Rez + 2 ou + 3) avec des systèmes de circulation interne ou de circulations verticales.

Toutefois, la FTI rappelle que certains éléments ne peuvent pas être résolus au travers de ce PL. Il s'agit tout d'abord des questions d'emprise sur les parcelles. Aujourd'hui, des personnes viennent en camions ou camionnettes, et il faut réserver un espace minimum pour gérer la circulation, sans quoi on reporte sur le domaine public des problèmes de circulation. Les distances limites devront faire l'objet d'aménagement, et elles pourraient être réglées, par exemple, dans les plans directeurs de zone.

M. Cretegy poursuit en expliquant que la densification est importante, mais ne peut pas résoudre l'ensemble des besoins des différentes entreprises. Il est possible de faire rentrer des horlogers, des petits ateliers informatiques, mais cela devient difficile avec d'autres entreprises, comme la location de voiture d'occasion. Aujourd'hui, certaines activités ne peuvent pas s'inscrire dans des programmes denses pour des raisons économiques, par exemple la gestion des déchets et les dépôts. D'autre part, les ZI ont été localisées dans des parcelles pas très faciles à équiper, avec des contraintes de plafond aérien, de proximité avec des gazoducs, des autoroutes, des citernes etc. Du coup, malgré la volonté de densifier, il existe des contraintes locales qui font que l'on n'arrive pas forcément à d'avantage de hauteur.

Un commissaire radical demande si la FTI imagine des périmètres orientés vers un type d'activité.

M. Cretegy pense qu'il faut faire attention à ne pas donner une identité trop claire à un seul périmètre. L'une des clés dans l'équilibre des ZI est d'arriver à une forme de mixité. Il ajoute que l'histoire des bâtiments denses industriels est récente. Nous n'avons pas de grandes expériences.

Prises de paroles des différents groupes politiques

Les Radicaux trouvent le PL intéressant, car il offre des possibilités de densification supplémentaires.

Le PDC soutiendra ce PL, car il va dans le sens d'une densification des ZI.

Les Libéraux sont également favorables bien que cela ne changera pas fondamentalement l'utilisation de la ZI, mais la FTI pourra y trouver certains avantages.

Les Socialistes accepteront ce PL car il part d'une bonne intention, même si les effets bénéfiques ne sont pas certains.

L'UDC estime que toutes les initiatives qui vont dans le sens d'une densification de ZI doivent être soutenues.

Le MCG suivra l'avis général.

La présidente de la commission décide de passer au vote d'entrée en matière.

Vote d'entrée en matière

Unanimité

Deuxième débat

Tous les articles sont votés à l'unanimité.

Troisième débat

La Présidente met aux voix le PL 10994 dans son ensemble :

Ce PL est accepté à l'unanimité

Catégorie de débat retenue : Extraits

Conclusions :

A l'unanimité, la Commission d'aménagement vous recommande d'accepter ce projet de loi car il va dans le sens d'une meilleure utilisation des ZI. Il permettra de proposer des projets pouvant regrouper plusieurs types d'activité et en cela promouvoir une mixité.

Pouvoir construire à 24 mètres, à la place de 21 mètres actuellement, ne permettra pas de régler tous les problèmes de densification d'un coup.

Il faudra faire attention aux coûts financiers de tels projets, aux problèmes de déplacements avec des véhicules et à la nécessité de garder certains types d'activité occupant de grandes surfaces, comme la gestion de déchets ou l'entreposage.

La FTI est consciente de ces cautions, mais espère que les progrès techniques permettront de développer des projets novateurs moins gourmand en surface et permettant de répondre aux demandes des entreprises.

Projet de loi (10994)

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.