

*Date de dépôt : 22 octobre 2013*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>mes</sup> et MM. François Lefort, Anne Mahrer, Olivier Norer, Sophie Forster Carbonnier, Catherine Baud, Sylvia Nissim, Hugo Zbinden, Brigitte Schneider-Bidaux modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Meilleures distances minimales aux limites en zone 4*)**

### **Rapport de M. Yves de Matteis**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a traité ce projet de loi au cours de trois séances qui se sont tenues les 4 et 18 septembre 2013 ainsi que le 2 octobre 2013 sous la présidence de M. François Lefort. La commission a été assistée dans ses travaux par M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction, Office de l'urbanisme, DU, M. Serge Sérafin, président de la commission d'urbanisme, M. Alain Mathez, attaché de direction auprès de la Direction des autorisations de construire, M. Charles Pictet, président de la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs (FAI), M. Christian Foehr, président de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), M<sup>me</sup> Laureen Baddeley, vice-présidente de la CMNS, et Mme Girault Isabel, directrice générale de l'Office de l'urbanisme, DU.

Les procès-verbaux ont été tenus par M<sup>mes</sup> Amandine Duperrier et Laura Platchkov, que le rapporteur remercie pour la qualité de leur travail.

## Résumé des débats

Les débats de commission concernant cet objet peuvent être résumés de la manière suivante :

a) Le projet de loi en question ne représente en fait qu'une simple mise en conformité des zones existantes et permet à la législation, ainsi modifiée, de gagner en cohérence. A l'époque, dans le cadre du projet de loi libéral-radical (« Préservons les zones villas », PL 10891), la commission avait opéré un changement à l'art. 69 – modifications des distances aux limites en zone villas – pour réduire cette distance limite d'un mètre. Dans le contexte de la problématique de la densification, il semble cohérent, si l'on a modifié cette distance aux limites en zone villas, de le faire également en zone 4 : en d'autres termes, il n'y a aucune raison que la loi puisse permettre de construire moins dense en quatrième zone qu'en cinquième zone.

b) L'audition de M. Sérafin a permis d'établir que la commission d'urbanisme, qui a analysé ce projet de loi, prévoie favorablement les modifications en question.

A l'objection consistant à dire que, avec cette modification, il y aura un droit d'obtenir cette nouvelle distance, ce qui pourrait poser problème, M. Sérafin répond par la négative. Les amendements apportés par le département distinguent bien les notions entre la 4A (15 mètres de gabarit) et la 4B (10 mètres de gabarit), et sont donc indispensables par rapport à ce projet de loi.

c) L'audition de M. Mathez a permis de montrer qu'il s'agit ici d'une mise en conformité technique à la loi. En novembre 2012, le législateur a modifié la zone 5, pour des raisons de densification, en acceptant le même principe qui est proposé dans le PL 11220. Si la volonté du législateur est de pouvoir densifier davantage le canton, ce projet de loi s'inscrit dans cette idée-là. Sachant que cela a été fait pour les zones 2, 3 et 5, il reste à changer la zone 4, sachant que les normes de la zone 2 sont appliquées pour la zone industrielle.

A l'objection consistant à dire que, dans le cadre de la zone 4B protégée, cette modification pourrait poser un problème, M. Mathez répond qu'il ne voit pas de contre-indication à ce que cette modification puisse également s'appliquer pour la zone 4B ; au contraire, cela permettrait même de résoudre certains projets sans dérogation.

d) L'audition de M. Pictet a permis d'établir que la modification en zone 4 proposée par le projet de loi semble logique à la FAI. Il s'agirait d'un oubli qu'il est nécessaire de corriger, ce d'autant plus que la zone 4 est plus dense que la zone 5, cette dernière ayant été modifiée il y a peu.

e) Concernant un possible impact négatif sur des objets de grande valeur patrimoniale, l'audition des représentants du CMNS (M. Foehr et M<sup>me</sup> Baddeley) a permis d'établir qu'il n'y a pas de contre-indications à cette modification selon ce point de vue, au contraire : cela va dans un souci de cohérence par rapport à la problématique de la densité de la zone 4, ainsi que par rapport à ces questions de distance compte tenu des gabarits que l'on peut obtenir. Il est nécessaire de ne pas trop disséminer les constructions. Selon M<sup>me</sup> Baddeley, l'impact sur le patrimoine est proche du néant. La beauté des noyaux villageois anciens – qui sont souvent assez denses – n'est pas en péril.

f) M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet, ne pouvant se présenter devant la commission, a néanmoins fait parvenir un message où elle déclare qu'« *on observe en général dans les villages anciens que les distances entre constructions sont plus restreintes que ce qui a été instauré par la loi à partir de 1961. En termes de préservation du patrimoine, les modifications proposées ne devraient pas avoir d'impact négatif* ».

Toutes les personnes consultées sont donc favorables à ce projet de loi, raison pour laquelle ce dernier a été voté à l'unanimité de la commission (muni des modifications qui ont été adoptées, elles aussi, à l'unanimité par la commission).

### Débats du 4 septembre 2013

Le président indique qu'il va présenter le PL 11220, et il demande donc à M<sup>me</sup> Mahrer, doyenne de la commission, de le remplacer.

M. Lefort rappelle que la commission avait, l'année précédente, étudié un projet de loi libéral-radical (« Préservons les zones villas », PL 10891), pour lequel la commission avait fait plusieurs modifications, en particulier une à l'art. 69 (modifications des distances aux limites en zone villas), ce qui n'avait pas posé de problème à l'époque. Il rappelle que les auteurs avaient proposé de réduire cette distance limite d'un mètre. En relisant cela dans le contexte de la problématique de la densification, il indique que les Verts ont remarqué que la distance aux limites avait été modifiées en zone villas, mais pas en zone 4, alors que les distances aux limites étaient les mêmes auparavant. Il trouve un peu irrationnel de pouvoir construire plus serré en zone villas qu'en zone 4. Il explique que ce projet de loi de modification de la LCI tend à reprendre la même teneur que l'art. 69 LCI, qui s'applique à la zone villas, afin de mettre l'art. 34 en conformité.

M. Lefort remarque qu'il y a deux erreurs dans le projet de loi. Premièrement, il corrige l'art. 34, al. 1 : « moins égale à la hauteur du gabarit

**diminué de 1 m** ». Deuxièmement, il corrige l'art. 34, al. 2 : « une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m ». Il précise qu'il fera des amendements, afin de corriger ces erreurs.

Une députée (UDC) remercie M. Lefort de faire cette correction pour la zone 4, qui est une correction technique et logique.

Un député (L) indique que, en zone 4B, il est possible de construire en limite, ce qui n'est pas du tout possible en zone villas. Il aimerait savoir ce qu'en pense le département, parce qu'il signale qu'il y a des dérogations possibles dans les zones 4, zones qui sont beaucoup plus permissives. Il souligne que ces distances ne sont donc pas tout à fait traitées de la même manière en zone 5 et en zone 4.

M. Lefort indique que les autres possibilités de construction dont parle le député (L) ne sont pas traitées à l'art. 34.

M. Pauli indique que le département ne voit pas de contre-indication à ce projet de loi. Il précise que le département avait remarqué les deux erreurs qu'a mentionnées M. Lefort. Il ajoute qu'il y a une conséquence indirecte sur un autre article, qui devrait être modifié en rapport avec l'art. 34 ; il s'agit de l'art. 32 qui parle des dimensions du gabarit. Il explique qu'il y aura une non-concordance si l'art. 34 est changé et que l'art. 32 ne l'est pas. Il donne les corrections qu'il faudrait apporter. Premièrement, il corrige l'art. 32, al. 1 : « la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements **augmentée de 1 m** ( $H \leq \frac{1}{2} D+1$ ). ». Deuxièmement, il corrige l'art. 32, al. 2 : « conformément aux dispositions de l'article 34 ( $H \leq D+1$ ). ». Il indique que c'est, pour l'art. 32, al. 1, la même formule que pour l'art. 34, mais du point de vue de la hauteur. Concernant l'art. 32, al. 2, il faut également le changer, puisqu'il mentionne l'art. 34. Il ajoute que l'art. 32, al. 1 a également un impact sur un autre article concernant les zones villas.

M. Lefort pense qu'il s'agit de l'art. 61, al. 2 et 3.

M. Pauli indique que c'est exact.

Un député (R) n'est pas totalement opposé à cette modification, mais il y a un commentaire qui l'a tout de même laissé pantois : « il n'y a aucune raison que la loi puisse permettre de construire moins dense en quatrième zone qu'en cinquième zone ». Il indique qu'il y a, au contraire, une bonne raison, à savoir que ce n'est pas la même zone. Il rappelle que la zone 4 est une zone d'habitats collectifs, où il y a des espaces extérieurs, des espaces semi-publics et des besoins différents que dans la zone villas, qui est notoirement sous-utilisée à Genève. Il ajoute que les conséquences sur l'environnement bâti et sur l'utilisation de l'espace par les hommes ne sont

pas les mêmes dans la zones 4 (zone urbanisée) et dans la zone 5. Il n'est pas sûr que Genève puisse réellement faire plus avec cette diminution des distances. Il pense que, pour réaliser plus en zone 4, il vaudrait mieux simplifier les procédures et les accélérer.

Un député (L) indique que ces éléments sont un peu techniques et il suggère donc l'audition de M. Matthey, qui pourrait venir avec des schémas, afin d'expliquer aux commissaires tous les tenants et aboutissants de ce projet, pour que la commission ait une analyse complète de tout ce que cela implique par rapport à ces distances en zone 4.

La présidente pense que c'est une bonne idée.

Un député (L) pense également qu'il faut auditionner des experts.

Une députée (UDC) indique que les propositions d'amendements du département ainsi que la remarque d'un commissaire (L) ont attiré son attention sur le fait que l'équation proposée à l'art. 32 serait encore complexifiée avec ce projet de loi. Elle explique que, aujourd'hui déjà, il est possible de tout faire grâce aux dérogations (par exemple construire en zone 4B protégée au ras de la limite de la parcelle).

Un député (S) indique qu'un autre député (S) (ndr. qui s'est absenté un moment auparavant) voulait aussi demander l'audition de M. Matthey.

Un député (R) rappelle que, lors du traitement du PL 10891, la commission avait auditionné M. Bugna, qui a beaucoup travaillé sur la réflexion de ce PL 10891 ; il aurait donc un avis d'expert. Il souscrit aux objectifs du PL 11220, mais il pense qu'il faut que la commission entende un certain nombre de professionnels, afin que les commissaires aient une idée un peu plus précise de l'application de ces modifications. Il ajoute que les auditions n'ont pas besoin d'être longues, et il pense qu'il serait important que les auditionnés aient les amendements avant la séance.

Un autre député (R) suggère également l'audition de la commission d'urbanisme.

M. Lefort indique que l'art. 32 et l'art. 61 ont pour but de ne pas baisser la hauteur du gabarit lorsque la distance est réduite ; c'est comme cela que la formule doit être comprise.

M. Pauli indique que le département n'a eu que deux ou trois jours pour donner son avis sur ce projet de loi ; le département a simplement pu regarder comment garder quelque chose de cohérent avec la législation actuelle, tout en prenant en compte les modifications du projet de loi ; ces amendements ne sont donc pas le fruit de véritables réflexions approfondies du département. Il lui semble ainsi tout à fait bien que la commission entende des spécialistes.

Un député (S) demande si ce que vient de dire M. Pauli veut dire que le département ne s'est pas prononcé sur l'opportunité du projet de loi.

M. Pauli répond que c'est effectivement cela.

La présidente rappelle que les auditions demandées sont celles de M. Matthey et de M. Bugna.

Un député (S) rejoint la proposition d'un député (R) s'étant exprimé auparavant, à savoir d'auditionner un représentant ou le président de la commission d'urbanisme.

La présidente indique que M. Bugna siège dans cette commission.

Un député (S) indique que la commission peut choisir d'envoyer M. Bugna ou bien la personne de son choix pour l'audition.

Un député (L) pense que, pour être complet, la commission devrait auditionner la FAI. Il ajoute que ces auditions pourraient se faire sur 45 minutes, afin que la commission traite ce PL 11220 en une séance.

La présidente propose à la commission de voter ces auditions. Elle rappelle qu'il serait bien que ces trois auditions soient regroupées dans la même séance, afin que la commission avance sur ce projet de loi.

*La commission accepte l'audition d'un représentant ou du président de la commission d'urbanisme à l'unanimité.*

*La commission accepte l'audition de M. Matthey (spécialiste du département) à l'unanimité.*

*La commission accepte l'audition d'un représentant de la FAI à l'unanimité.*

Un député (S) précise, pour l'audition de la commission d'urbanisme, que cette dernière recevra une demande d'audition et qu'elle pourra envoyer qui elle veut.

La présidente indique que c'est la commission d'urbanisme qui déléguera son représentant, M. Bugna ou un autre.

### **Débats du 18 septembre 2013**

Le président rappelle aux commissaires qu'il y aura trois auditions durant cette séance concernant ce projet de loi.

*17h06 : arrivée de M. Serge Sérafin, Président de la commission d'urbanisme.*

Le président accueille M. Sérafin et lui cède la parole.

M. Sérafin explique que la commission d'urbanisme a analysé ce projet de loi et préavise favorablement les modifications en question.

Une députée (UDC) demande si la commission d'urbanisme a souvent l'occasion de faire des dérogations par rapport aux distances en zone 4.

M. Sérafin répond que ces dérogations, concernant particulièrement la zone 4B protégée, sont plus du ressort de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) que de la commission d'urbanisme. Il ajoute que cette dernière travaille sur les plans de quartiers et les PLQ ; il précise que les distances aux limites sont pré-analysées par un service, et que la commission d'urbanisme doit regarder l'homogénéité des plans et des espaces, avec l'intégration des bâtiments dans un ensemble. Il indique que diminuer cette distance d'un mètre ne pose pas de problème majeur pour la commission d'urbanisme.

Un député (R) demande si la commission d'urbanisme voit un avantage dans cette modification législative.

M. Sérafin répond qu'« avantage » n'est peut-être pas le terme. Mais il souligne qu'il faut voir de cas en cas, car les problèmes de distances doivent s'appréhender dans la globalité des espaces qui sont traités. Il ne pense pas qu'il y ait plus d'avantages ou d'inconvénients.

Un député (S) rappelle que certains commissaires ont soulevé le fait que la modification proposée pour ce projet de loi se calque sur la modification qui avait été apportée à la zone 5. Il rappelle aussi que certains commissaires avaient également soulevés le fait que les gabarits ne sont pas les mêmes en zone 4 et en zone 5. Il indique que M. Sérafin a parlé du fait qu'il faut voir de cas en cas, mais il souligne que, avec cette modification, cela ne pourra plus se faire de cas en cas, parce qu'il y aura un droit à pouvoir obtenir cette nouvelle distance. Il demande si M. Sérafin y voit un inconvénient.

M. Sérafin répond par la négative. Il ajoute que les amendements apportés par le département distinguent bien les notions entre la 4A (15 mètres de gabarit) et la 4B (10 mètres de gabarit). Il précise que ces amendements sont donc indispensables par rapport à ce projet de loi.

Le président remercie M. Sérafin pour sa présence ainsi que pour ses explications.

Le président accueille M. Mathez et lui cède la parole.

M. Mathez indique que c'est une mise en conformité technique par rapport à la loi. Il explique que, en 2008, le législateur a déjà fait une proposition pour modifier les gabarits (pour les zones 2 et 3, il est possible aujourd'hui de construire un immeuble 3 mètres plus haut, sans modifier les

distances). Il rappelle également qu'en novembre 2012 le législateur a modifié la zone 5, pour des raisons de densification, en acceptant le même principe qui est proposé dans le PL 11220. Il pense que la volonté du législateur est de pouvoir plus densifier le canton, et il trouve que ce projet de loi peut s'inscrire dans cette idée-là, sachant que cela a été fait pour les zones 2, 3 et 5. Il indique qu'il reste à changer la zone 4, sachant que les normes de la zone 2 sont appliquées pour la zone industrielle. Il explique que, dans ce processus de modifications de la loi pour permettre une densité plus importante, il lui semble adéquat de modifier les zones 4A et 4B, puisque aujourd'hui les règles de la zone 4 sont plus strictes en termes de distances que la zone 5, alors qu'en termes de densité il est possible de construire plus dense en zone 4. Il pense qu'il y a donc une logique à ce projet de loi.

Une députée (UDC) demande s'il y a aujourd'hui beaucoup de dérogations en zone 4 et comment elles sont traitées. Elle indique qu'avec l'amendement qui est proposé la loi et les calculs commencent à devenir assez complexes, et elle se demande s'il est nécessaire de faire cette modification, dans le cas où la dérogation telle qu'elle se pratique aujourd'hui serait suffisante.

M. Mathez répond, par rapport à la complexité du calcul, que c'est exactement la même modification que celle faite pour la zone 5, même s'il admet que la loi n'est effectivement pas forcément simple. Il souligne que c'est simplement de l'arithmétique et que cela ne va pas compliquer davantage la loi. Concernant les dérogations, il indique que la zone 4B protégée peut être distinguée, car c'est une zone particulière dans un tissu villageois relativement serré et pour lequel l'implantation d'un bâtiment proche d'une autre se justifie mieux en termes d'intégration villageoise ; il peut donc arriver, avec l'avis favorable de la CMNS, qu'il y ait des dérogations par rapport aux limites de propriétés. Mais il souligne que c'est un cas particulier. Il voit dans ce projet la possibilité d'avoir une meilleure implantation pour un bâtiment qui se voudrait plus dense. Il fait un parallèle avec la zone 3, concernant ces questions de distances : un immeuble en zone 3 qui ferait 16 mètres de hauteur doit être à 12 mètres d'un autre immeuble. Il ajoute que, aujourd'hui, en zone 4A, ces deux bâtiments qui feraient 15 mètres (le maximum pour la zone 4A est de 15 mètres) doivent être à 30 mètres l'un de l'autre. Il rappelle que ce n'est pas la même densité ou le même gabarit, mais il indique que c'est simplement pour illustrer les distances entre les bâtiments.

Une députée (UDC) se demande s'il n'y aurait pas un intérêt à se réserver plus de souplesse dans la zone 4, dans un sens de plus d'urbanité.



M. Mathez pense que c'est effectivement une question d'urbanisme, question qui doit être étudiée, afin de voir les meilleures possibilités qui peuvent être offertes dans ces zones 4.

Le président signale que, même avec cette modification mineure, cela permettra d'avoir quelques mètres carrés en plus sur des projets en zone 4.

M. Mathez indique que c'est exact.

Une députée (UDC) indique que la modification se limite à un mètre, et elle demande s'il ne serait pas mieux d'avoir une plus grande marge de manœuvre, puisque la loi est de toute façon modifiée.

Mme Girault pense que cette question peut être posée, mais elle précise qu'il faut vérifier ce que cela veut dire à partir d'un certain nombre de cas particuliers. Elle pense qu'il n'y aurait pas de changement fondamental à aller plus loin, mais qu'il faut le vérifier.

Le président souligne qu'un mètre est ce qui semble acceptable. Il indique que la députée (UDC) susmentionnée penserait donc à plus de mètres, et il lui demande si elle pense à deux, trois ou quatre mètres, par exemple.

La même députée (UDC) pense que l'on se retrouve souvent coincé par la norme qu'on a voulu changer. Mais elle indique que M. Pauli rappelle souvent que les normes fixent des limites sur lesquelles les gens se basent.

Un député (R) demande si, dans le cadre de la zone 4B protégée, cette modification pourrait poser un problème. Il souligne que, si cela devait poser problème, il pourrait y avoir une exception dans la loi concernant cette zone.

M. Mathez pense qu'en termes d'instruction du dossier la modification ne posera pas de problème, sachant que l'architecte qui fait une proposition ou la CMNS qui en ferait également une chercheront la meilleure implantation possible et la meilleure volumétrie possible dans le tissu villageois. Il ajoute que, cas échéant, le département est prêt à déroger pour que cette solution qui ne serait « pas légale » puisse se faire, puisqu'elle serait meilleure dans le tissu villageois. Il précise qu'il y a beaucoup de projets en zone 4B protégée qui respectent la loi. Il indique qu'il y a une réflexion différente lorsque le bâtiment se trouve dans le tissu villageois et qu'il faut l'intégrer à ce dernier et lorsque le bâtiment se trouve en dehors du village et que les dérogations se justifient un peu moins. Il ne voit pas de contre-indication à ce que cette modification puisse également s'appliquer pour la zone 4B ; au contraire, cela permettrait même de résoudre certains projets sans dérogation.

Le président remercie M. Mathez pour sa présence ainsi que pour ses explications.

Le président accueille M. Pictet et lui cède la parole.

M. Pictet indique que la modification en zone 4 proposée par le projet de loi semble logique à la FAI. Il pense que c'est effectivement un oubli qu'il est bien de corriger et il rappelle que la zone 4 est plus dense que la zone 5, cette dernière ayant été modifiée il y a peu. Il explique que, si l'on prend une ferme traditionnelle dans un village genevois, cette dernière sera construite sur le bord de la rue (en limite de propriété), de manière à pouvoir créer un tissu avec une certaine densité. Cependant, concernant les gabarits, il n'est aujourd'hui pas possible d'avoir en zone 4 un rez-de-chaussée de 4 mètres et un premier étage de 3 mètres. Il pense qu'il serait bien d'adapter la loi pour pouvoir construire comme cela se faisait à l'époque, dans les tissus concernés, et que la loi devrait permettre ces assouplissements.

Le président indique que, pour l'instant, la loi l'empêchait.

M. Pictet répète qu'il serait bien de pouvoir avoir un rez-de-chaussée de 4 mètres avec un étage de 3 mètres (ce qui fait 7 mètres en tout) construits sur l'espace public, plutôt qu'être obligé de construire à 6 mètres (à savoir deux étages de maisons traditionnelles telles qu'elles sont construites aujourd'hui). Il pense que, quand il s'agit de la zone 4, il faudrait pouvoir avoir des gabarits permettant un peu plus de générosité, sans avoir besoin pour autant de se mettre encore plus loin de l'espace public.

M<sup>me</sup> Girault comprend l'appréciation que M. Pictet a faite et indique que c'est une réflexion qui pourrait se faire, puisqu'il y a parfois des difficultés dans les gabarits de villages avec ces 6 mètres. Cependant, elle pense que cela mériterait des vérifications, raison pour laquelle elle ne peut pas prendre position sur le vif.

Une députée (UDC) se demande s'il ne conviendrait pas d'étudier d'une manière plus large la façon de retrouver ce tissu plus urbain dans ces zones 4. Elle demande ce que M. Pictet verrait comme article et ce qu'il faudrait modifier pour arriver à ce côté plus urbain qui existait avant et qu'on ne retrouve plus aujourd'hui, sans doute à cause d'une rigidité normative.

M. Pictet indique que c'est plus une question de quantité d'étages qu'une question de hauteur. Il explique que trois étages de 3 mètres sur une rue donnent immédiatement un empilement en mille-feuilles d'étages bas de plafond, alors que deux étages de respectivement 4 et 3 mètres donnent un rez-de-chaussée qui, dans l'espace collectif de la rue, est beaucoup plus invitant à amener le bâtiment en communication avec l'espace public. Il souligne que c'est une question de perspective et de perception de l'espace : on est plus inclus quand on a un rez-de-chaussée d'une certaine hauteur, même s'il est dévolu à l'habitation ; cela donne une qualité d'espace. Il pense

que la dérogation doit se faire en fonction du nombre de niveaux d'habitation.

M<sup>me</sup> Girault pense que les réflexions sont tout à fait justes, mais elle trouve que cela entraînerait une plus grande révision que celle proposée par le projet de loi. Elle pense que d'autres effets devraient alors à ce moment-là également être révisés. Elle répète qu'avant d'aller plus loin des vérifications sont nécessaires, afin de peut-être proposer d'autres modifications.

Le président rappelle que, pour des cas spécifiques, les dérogations pourront toujours être accordées, et que ce projet de loi ne change pas cette manière de faire.

M<sup>me</sup> Girault indique que, effectivement, les gabarits dont parlent M. Pictet peuvent être autorisés par dérogations, à partir d'une demande d'autorisation de construire, et elle ajoute qu'il est toujours possible de prévoir ce genre de gabarits dans les PLQ.

M. Pictet indique que le « sauf dérogation » fait toujours du bien à voir en bas des lois, mais il indique que le problème est qu'il faut être sûr que ces dérogations puissent être appliquées intelligemment de temps en temps.

Le président remercie M. Pictet pour sa présence ainsi que pour ses interventions.

Le président résume les trois positions des auditionnées : tous sont favorables. Et il rappelle que la FAI aimerait quelque chose de plus, qui est déjà possible grâce aux dérogations. Il rappelle également que cette modification permettra de faciliter les procédures de pas mal de projets. Il pense que, à moins qu'il y ait d'autres demandes d'auditions, les commissaires peuvent voter ce projet de loi durant cette séance.

Un député (S) rappelle que ce projet de loi touchera la zone 4B protégée également, zone qui contient des intérêts de valeur patrimoniale. Il demande si la loi permet une souplesse, malgré ces modifications, afin de tenir compte de valeurs patrimoniales.

M<sup>me</sup> Girault explique que, lorsqu'il y a une demande d'autorisation de construire, cette dernière est analysée par le service idoine. Elle ajoute que le service du patrimoine intervient dans l'instruction des autorisations de construire quand cela est nécessaire et que cet élément est alors analysé.

M. Pauli souligne que ce qui distingue une zone 4B ordinaire d'une zone 4B protégée est que le préavis de la CMNS est obligatoire pour cette dernière ; la CMNS peut donc donner un préavis lorsque des questions de valeurs patrimoniales sont en jeu, et son préavis est généralement suivi, car le poids de l'avis de la CMNS est important dans le cadre de la zone 4B

protégée. Il rappelle qu'en zone 4B protégée il faut s'attendre à ne pas pouvoir utiliser la plénitude des potentialités de la zone. Il rappelle également que, si le préavis n'est pas suivi par l'autorité, cette dernière doit justifier son choix et que, s'il y a des oppositions, il doit y avoir, à ce moment-là, une pesée des intérêts.

Un député (S) demande, pour être sûr, si le préavis de la CMNS est bien obligatoire pour la zone 4B protégée.

M. Pauli répond par l'affirmative.

Un député (R) se demande si la commission ne devrait pas auditionner la CMNS. Il indique ne rien avoir contre le vote de ce projet, mais il trouve que, comme la problématique de la zone 4B protégée a été soulevée, il serait intéressant de connaître le ressenti de la CMNS si ce projet était accepté : savoir s'il y aurait plus de dérogations ou si elle s'opposerait plus souvent à des réalisations.

Un autre député (R) indique que la CMNS a souvent octroyé des dérogations pour permettre des constructions rapprochées sans devoir faire des toits-pans coupés ; ce sont des cas fréquents qui se posent dans les villages protégés. Il indique que le problème inhérent à cette modification est le fait de générer un droit à bâtir indirect supplémentaire, bien qu'il n'y ait pas de taux d'occupation. Il souligne qu'il faut bien distinguer la zone protégée de la zone ordinaire. Il pense que le législateur devrait légiférer afin de faire une distinction au sein de la zone protégée : entre la zone protégée à forte valeur patrimoniale (Lancy, Vieille-Ville) et les autres zone protégées. Il pense qu'il y a trop de zones protégées à Genève (presque tous les villages le sont, alors qu'il y en a qui ne méritent pas de protection aussi forte).

Le président indique que l'art. 10, al. 1 LCI prévoit que le préavis de la CMNS est requis en lieu et place de celui de la Commission de l'architecture, et il souligne que, au vu de cet article, il ne soutiendra pas la demande d'audition.

Le même député (R) pense que la commission devrait écouter la CMNS sur la problématique suivante : savoir ce que peut à leur avis entraîner, par rapport à la protection du patrimoine, la modification légale proposée. Il ajoute que cette question peut aussi directement être posée au Service des monuments et sites, qui est peut-être plus apte à répondre aux incidences légales. Mais il souligne que les deux peuvent être conjointement auditionnés. Il signale que les commissaires n'ont pas eu beaucoup de simulations et d'exemples concernant ce projet de loi. Et il se demande donc dans quelle mesure le département pourrait produire quelques exemples types et quelques cas particuliers actuels pour la commission, afin de voir ce que

tout cela implique. Il pense que le fond de l'idée de ce projet de loi est juste, mais il n'arrive pas à mesurer les conséquences sur le domaine bâti.

M<sup>me</sup> Girault indique que la proposition de ce projet de loi ne porte pas à grave conséquence, car c'est une proposition d'évolution qui est extrêmement mesurée. Elle pense que les conséquences ne sont pas gravissimes, ce d'autant plus qu'en zone protégée la CMNS intervient systématiquement et que, dès qu'il y a une question patrimoniale par rapport à une autorisation de construire, les services de l'Office du patrimoine interviennent. Elle signale que chercher des exemples et voir les cheminements des autorisations de construire (pour savoir par quels services elles sont passées) prend du temps et nécessite quand même un gros travail pour le département.

Le président fait remarquer que la commission n'avait pas été regarder si la modification pour la zone 5 avait des conséquences.

M<sup>me</sup> Girault souligne qu'en plus ça a des conséquences.

Une députée (Ve) pense, avec les explications convaincantes de M<sup>me</sup> Girault, que les auditions de la CMNS et du Service monuments et sites ne sont pas nécessaires.

Un député (S) soutient les deux demandes d'auditions et il pense que ces modifications, même si elles ne sont que d'un mètre, sont quand même importantes. Il souligne que c'est une vérification importante, surtout concernant la zone 4B protégée qui a un impact sur la qualité de vie des concitoyens. Il rappelle que dans le cadre des travaux sur la modification de la zone 5 des projections avaient été faites, afin de montrer aux commissaires si le projet était faisable. Il pense que la question de l'opportunité pourrait donc se poser concernant ce projet de loi.

M<sup>me</sup> Girault précise que, dans le cadre de la zone 5, ce qui a nettement modifié les choses est que la densité était doublée ; ce n'était donc pas tant les distances aux limites (1 mètre supplémentaire) qu'il fallait analyser, mais les incidences avec ce doublement de la densité.

Le président met aux voix l'audition d'un représentant de la direction de l'Office du patrimoine et sites.

Oui : 8 (2 S ; 2 R ; 1 L ; 1 UDC ; 2 MCG)

Non : 3 (2 Ve ; 1 PDC)

Abst. : –

*L'audition d'un représentant de la Direction de l'Office du patrimoine et sites est acceptée à la majorité.*

Le président met aux voix l'audition de la présidence ou de la vice-présidence de la CMNS.

Oui : 8 (2 S ; 2 R ; 1 L ; 1 UDC ; 2 MCG)

Non : 3 (2 Ve ; 1 PDC)

Abst. : –

*L'audition de la présidence ou de la vice-présidence de la CMNS est acceptée à la majorité.*

Le président indique qu'il verra si ces deux auditions pourront se faire conjointement la semaine suivante.

### **Débats du 2 octobre 2012**

M. Foehr a examiné le PL 11220. Ils n'ont pas de contre-indications à cette modification. Ils vont plutôt dans le même sens. Il a consulté l'ensemble de la commission, il n'y a pas eu de contre-indications. Au contraire, cela va dans un souci de cohérence par rapport à la problématique de la densité de la zone 4, ainsi que par rapport à ces questions de distance compte tenu des gabarits que l'on peut obtenir. Il est tout à fait favorable à ne pas trop disséminer les constructions.

Le président précise que certains commissaires avaient la crainte que cela puisse affecter les objets patrimoniaux.

M<sup>me</sup> Baddeley pense que le souci est faible, voire inexistant. Au contraire, dans les villages, il y a une certaine densité. Là, on est vraiment dans des distances très raisonnables, voire très amples. L'impact sur le patrimoine est proche du néant. Il ne lui semble pas que cela vienne à mettre en danger la beauté des noyaux villageois anciens.

Un député (R) voulait entendre le point de vue de gens qui se penchent sur les problèmes notamment de voisinage dans les sites protégés, pour savoir si à leur sens, le PL pouvait poser un problème supplémentaire.

M<sup>me</sup> Baddeley dit que passer de 6 mètres à 5 mètres est un changement minime. De toute façon, dans les villages protégés, un article de loi stipule que, dans les cas exceptionnels, la commission peut déroger aux gabarits ou émettre des directives particulières. Ce PL ne touche pas ces dispositions-là.

Le même député (R) prend l'exemple d'une nouvelle construction à proximité d'une bâtisse ancienne avec une protection patrimoniale. Il demande cela reste opposable.

M. Foehr dit que, si l'on est en zone 4B protégée, cela reste opposable. La zone rurale est un tissu relativement compact et dense, à contrario de la zone villas. Si on se retrouve avec des distances de 20 mètres à 15 mètres entre deux bâtiments, c'est cohérent.

*En l'absence d'autres questions, le président libère M<sup>me</sup> Baddeley et M. Foehr qui sortent de séance à 17h18.*

Le Président rappelle que la commission avait demandé à M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet de venir. Elle ne pouvait pas venir, mais elle a écrit un message qu'il lit. *« Je vous remercie pour votre message. Je n'ai pas de remarques particulières à formuler sur ce projet de loi, sinon à signaler les erreurs qui se sont glissées dans sa rédaction (H-1 m et 5 m au lieu de 6 m). Je peux rappeler que la zone de village protégée (4B protégée) permet déjà au département de déroger aux distances à la limite, pour des motifs d'intégration au tissu existant. On observe en général dans les villages anciens que les distances entre constructions sont plus restreintes que ce qui a été instauré par la loi à partir de 1961. En termes de préservation du patrimoine, les modifications proposées ne devraient pas avoir d'impact négatif. »* Il y a donc 5 avis sur ce PL.

## Discussion et vote

### 1<sup>er</sup> débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11220 :

**Pour** : 9 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 1 L, 1 MCG, 1 UDC)

**Contre** : –

**Abstention** : –

**L'entrée en matière du PL 11220 est acceptée à l'unanimité des présents.**

### 2<sup>e</sup> débat

**Il n'y a pas d'opposition au titre et préambule, ceux-ci sont adoptés.**

Le Président annonce qu'il y a une demande d'amendement du département à l'article 1 souligné « Modification ». Le département souhaite introduire une modification à l'article 32, al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), du 14 avril 1988, comme suit :

«<sup>1</sup> A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements **augmentée de 1 m** ( $H \leq \frac{1}{2} D+1$ ). ». Il le met aux voix :

**Cet amendement est accepté à l'unanimité des présents.**

Le Président met aux voix la demande d'amendement du département à l'art. 32, al. 2 de la LCI comme suit : «<sup>2</sup> La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 34 ( $H \leq D+1$ ). » :

**Cet amendement est accepté à l'unanimité des présents.**

Le Président met aux voix l'article 32 dans son ensemble ainsi amendé :

**L'article 32 ainsi amendé est accepté à l'unanimité des présents.**

Le Président met aux voix l'amendement du département à l'al. 1 de l'art. 34 LCI comme suit :

«<sup>1</sup> 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 hauteur du gabarit **diminuée de 1 m** ( $D \geq H-1$ ). » :

**Pour** : 11 (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 1 UDC)

**Contre** : –

**Abstention** : –

**Cet amendement est accepté à l'unanimité des présents.**

Le Président met aux voix l'amendement du département à l'al. 2 de l'art. 34 LCI comme suit : «<sup>2</sup> Sous réserve des dispositions des articles 33, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m ( $D \geq 5$ ). » :

**Cet amendement est accepté à l'unanimité des présents.**

**Il n'y a pas d'oppositions à l'article 1 souligné dans son ensemble, celui-ci est adopté.**



**Il n'y a pas d'oppositions à l'article 2 souligné, celui-ci est adopté.**

**3<sup>e</sup> débat**

Le Président met aux voix le PL dans son ensemble :

**Pour : 12** (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 1 L, 1 MCG, 1 UDC)

**Contre : –**

**Abstention : –**

**Le PL est accepté à l'unanimité des présents.**

*Le préavis sur la catégorie de débat est le 3.*

## **Projet de loi (11220)**

**modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)  
(L 5 05) (Meilleures distances minimales aux limites en zone 4)**

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. 32, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne  
peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de  
1 m ( $H \leq \frac{1}{2} D+1$ ).

<sup>2</sup> La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés  
privées, conformément aux dispositions de l'article 34 ( $H \leq D+1$ ).

#### **Art. 34, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> 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  
hauteur du gabarit diminuée de 1 m ( $D \geq H-1$ ).

<sup>2</sup> Sous réserve des dispositions des articles 33, 42 et 43, la distance entre une  
construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à  
5 m ( $D \geq 5$ ).

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la  
Feuille d'avis officielle.