



Date de dépôt : 22 mars 2023

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite de Nicolas Clémence : Dérogations à l'élaboration de plans localisés de quartier (PLQ) en zone de développement dans les quartiers fortement urbanisés : quelle pratique du Conseil d'Etat ?

En date du 27 janvier 2023 le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

La loi générale sur les zones de développement (LGZD) prévoit à son article 2 alinéa 1 que « La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, 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 ; ».

La LGZD prévoit, également, à son article 2 alinéa 2 que « En dérogation à l'alinéa 1, lettre a, le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier : [...] c) dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés ; ».

Or, l'octroi de ces dérogations à l'obligation d'élaboration de plans localisés de quartier en zone de développement n'est pas anodin, puisqu'il implique notamment l'absence de concertation obligatoire lors de l'élaboration d'un PLQ, de même que la suppression du droit de préavis des Conseils municipaux, et du droit de référendum facultatif au niveau communal, sur les projets concernés.

Plusieurs cas de dérogations à l'article 2 alinéa 2 lettre c LGZD octroyées ces dernières années et récemment posent question sur les principes et critères appliqués par le Conseil d'Etat pour décider de ces dérogations, et sur la prise en compte des préavis des maires ou Conseils administratifs des communes concernées.

Mes questions au Conseil d'Etat sont les suivantes :

- 1. Existe-t-il une base réglementaire, pratique administrative ou directive du département du territoire concernant le traitement de ces demandes de dérogations ?*
- 2. Quels sont les principes et critères appliqués par le département du territoire pour analyser, appuyer une demande de dérogation et la soumettre au Conseil d'Etat ?*
- 3. Combien de dérogations ont été octroyées selon l'article 2 alinéa 2 lettre c LGZD depuis le 1^{er} janvier 2012 ? Le Conseil d'Etat peut-il fournir la liste des projets autorisés, respectivement réalisés, depuis cette date ?*
- 4. Le Conseil d'Etat a-t-il systématiquement obtenu le préavis des communes concernées, comme l'exige la loi ?*
- 5. Dans combien de cas ces dérogations ont-elles été octroyées sans que l'avis de la commune ait été sollicité ? Pour ces cas, le Conseil d'Etat peut-il également fournir la liste des projets concernés ?*
- 6. Dans combien de cas ces dérogations ont-elles été octroyées malgré un préavis défavorable de la commune ? Pour ces cas, le Conseil d'Etat peut-il également fournir la liste des projets concernés ?*
- 7. Le Conseil d'Etat a-t-il systématiquement pris des arrêtés pour octroyer ces dérogations, ou certaines sont-elles le fait de décisions du département du territoire ?*
- 8. Quelles informations sont données aux riverains et aux élus municipaux lors de ces projets en zone de développement sans PLQ, vu qu'ils sont alors privés de leurs droits d'information et d'expression démocratique ?*

Je remercie par avance le Conseil d'Etat de ses réponses.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat répond comme suit aux questions posées :

1. Le Conseil d'Etat estime que l'article 2, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), a une teneur suffisamment claire, raison pour laquelle cette base légale n'est accompagnée d'aucune réglementation, pratique administrative ou directive du département du territoire (DT).
2. Le DT privilégie une analyse contextualisée, dans laquelle sont notamment pris en compte la zone d'affectation, la localisation du projet au sein du territoire communal, le degré d'équipement des parcelles concernées, ainsi que l'intensité et la qualité de l'urbanisation du périmètre élargi. Cette analyse est ensuite corroborée par les autorités communales qui, conformément aux dispositions de la LGZD, sont consultées préalablement à l'octroi de la dérogation à l'obligation d'établir un plan localisé de quartier en zone de développement.
3. Malheureusement, il n'y a pas actuellement de base statistique répertoriant ce type de données.
4. Toute demande d'autorisation de construire nécessitant l'application de l'article 2, alinéa 2 LGZD fait systématiquement appel à un préavis des communes concernées, comme l'exige la loi.
5. Cf. réponse n° 4.
6. Malheureusement, il n'y a pas actuellement de base statistique répertoriant ce type de données.
7. En application de l'article 5, alinéa 2, du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RGZD; rs/GE L 1 35.01), toute demande d'application de l'article 2, alinéa 2 LGZD fait l'objet d'une décision du conseiller d'Etat chargé du DT. Par conséquent, vu cette disposition délégatoire, les arrêtés sont pris par le DT.

8. Toute requête en autorisation de construire nécessitant une dérogation au sens de l'article 2, alinéa 2 LGZD fait l'objet d'une double publication dans la Feuille d'avis officielle : une première fois au stade de la requête, afin de permettre à tout tiers de formuler des observations, puis une seconde fois lors de l'octroi de l'autorisation de construire, afin d'ouvrir les voies de droit à son encontre.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Mauro POGGIA