

NOTRE SOL

EST TROP

RARE

POUR ÊTRE GASPILLÉ

OUI

LE 9 FÉVRIER 2014

À L'UTILISATION  
RATIONNELLE  
DU SOL

# OUI À L'UTILISATION RATIONNELLE DU SOL



## Trois bonnes raisons d'accepter la loi :

- 1 ÉVITER DE GASPILLER LE SOL
- 2 RÉALISER UN PLUS GRAND NOMBRE DE LOGEMENTS
- 3 CRÉER DES QUARTIERS VIVANTS

Le 16 mai 2013, le Grand Conseil de la République et Canton de Genève a voté le projet de loi 10965 qui propose une utilisation rationnelle du sol en zone de développement à l'aide d'un nouvel instrument: l'indice de densité. Il s'agit de favoriser la qualité de l'urbanisme et de garantir la réalisation d'un certain nombre de logements et ce, pour préserver le sol et lutter contre la pénurie. Parce que ce projet est raisonnable, bien étudié et nécessaire à un développement durable de Genève, il s'agit de le soutenir et de l'accepter.

### UTILISER LE SOL DE MANIÈRE RATIONNELLE

#### Economiser le sol

Les terres agricoles et les paysages sont des ressources non renouvelables qui ne peuvent pas continuer à être grignotées par une urbanisation dispersée grande consommatrice de sol. Nous devons lutter contre le mitage du territoire.

#### Optimiser les transports et les services

Pour que les transports publics soient performants et à des coûts acceptables pour les collectivités, il faut qu'ils desservent des quartiers suffisamment habités. Par ailleurs, l'urbanisme de ces quartiers est favorable au développement de la mobilité douce (ville des proximités).

### Créer des quartiers vivants et durables

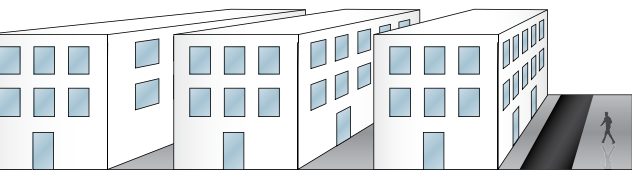
Les quartiers animés, aimés de leurs habitants, sont ceux qui présentent un mélange suffisamment dense de logements et d'emplois, de commerces et de services, de rues et d'espaces verts. C'est comme cela que se créent les quartiers agréables.

### OFFRIR DES APPARTEMENTS AUX GENEVOIS

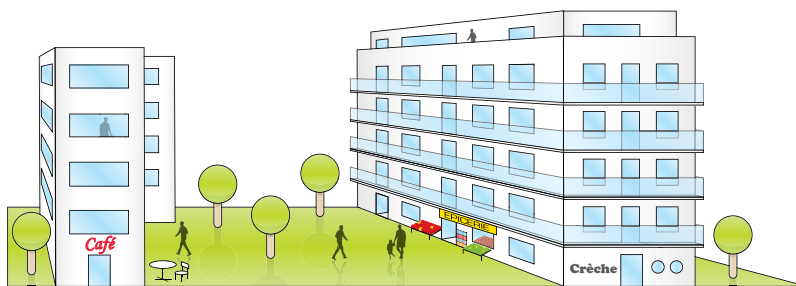
La pénurie de logements touche sévèrement le Canton de Genève. Moins de quatre appartements pour mille sont disponibles. L'intérêt public commande de favoriser la construction de logements afin de satisfaire les besoins de la population genevoise.

« La densité et la qualité doivent aller de pair »

**X** Illustration d'un développement sans réflexion et sans tenir compte de la qualité de vie.



**✓** Illustration d'un développement rationnel avec intégration d'espaces publics pour une meilleure qualité de vie.



## UN URBANISME RESPONSABLE

La question de l'utilisation rationnelle du sol est si importante qu'elle guide l'ensemble des réflexions territoriales de notre pays et de l'agglomération du Grand Genève.

En mars 2013, les Genevois ont accepté la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Elle préconise un développement tourné vers l'intérieur du milieu bâti. Il s'agit maintenant de traduire son application au niveau local.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Une amélioration de l'usage du sol en zone de développement est parfaitement logique pour permettre à cette zone de remplir sa mission première: permettre un développement durable de notre Canton.

## LA QUALITÉ: EN FINIR AVEC LES BARRES

Tout en ayant veillé à ménager les intérêts du patrimoine en spécifiant sa protection dans la loi, le Grand Conseil a favorisé les concours d'urbanisme. Permettre qu'un concours remplisse les conditions d'un PLQ favorise la confrontation des meilleurs projets. Il s'agit d'en finir avec les barres d'immeubles et de prôner la qualité.

## DENSITÉ BÂTIE ET AUTRES INDICATEURS POUR L'AMÉNAGEMENT

En 2012, le département de l'urbanisme a publié un rapport d'étude intitulé « densité bâtie et autres indicateurs pour l'aménagement ».

L'étude met en exergue le fait que la densité et la qualité ne sont pas liées l'une à l'autre. Elles ne sont en tous cas pas antinomiques puisqu'il s'avère que les quartiers les plus denses comme Carouge ou les Eaux-Vives sont également les plus prisés des Genevois pour leur qualité de vie.

L'étude a aussi permis de démontrer que l'indice d'utilisation du sol (IUS) n'est pas approprié pour mesurer la densité parce qu'il est dépendant de la taille du périmètre pris en compte et n'appréhende pas la protection du patrimoine, les espaces publics, les espaces verts, les espaces dévolus aux équipements publics ou même les voiries futures pour les grands projets.

Pour mieux cerner la densité, il convient d'apporter un nouvel instrument: l'indice de densité.

**Un soutien des professionnels et des autorités cantonales et communales:**

Les associations professionnelles

Le Département de l'urbanisme

Les communes genevoises

**UN PLUS GRAND NOMBRE DE LOGEMENTS  
DANS DES QUARTIERS VIVANTS**



**OUI** LE 9 FÉVRIER 2014  
**À L'UTILISATION  
RATIONNELLE  
DU SOL**

[www.urgence-logements.ch](http://www.urgence-logements.ch)



## L'INTRODUCTION D'UNE DENSITÉ MINIMALE :

- Permettra de garantir un nombre minimum de logements
- Encouragera la création de places et parcs publics
- Permettra de laisser libre de constructions certains secteurs
- Protégera la zone agricole des déclassements massifs
- Limitera l'aggravation du trafic pendulaire
- Constituera un apport fiscal favorable
- Sera un outil légal pour les communes et garantira plus d'égalité entre elles



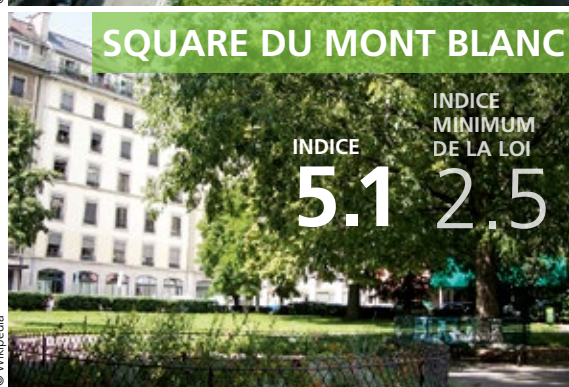
## L'INDICE DE DENSITÉ

L'indice de densité est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface nette de terrain à bâtir, soit la surface totale du périmètre concerné, dont **sont déduites les surfaces vouées à la circulation externe et au raccordement et celles vouées aux espaces et aux équipements publics d'une certaine importance**, répondant au minimum aux besoins d'un quartier, par exemple une école, un mail ou un parc public. Cet indice sert à déterminer la densité des surfaces constructibles pour le logement et les activités. Cet instrument a pour vocation d'établir un langage commun. Ainsi, le Plan directeur cantonal donne des indications valables et comparables de densité. Cela doit amener à mieux se concentrer sur les questions de qualité puisque les enjeux quantitatifs seront plus faciles à appréhender.

### Densité et qualité



© Université de Genève - Erard Jacques



© Wikipedia



© Wikipedia

Exemples de quartiers construits avec une densité supérieure à celle recommandée par la loi, mais unanimement reconnus comme des quartiers où il fait bon vivre.

## L'INDICE DE DENSITÉ MINIMAL EST INDISPENSABLE EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT

Un indice de densité minimal est applicable en zone de développement.

- 2,5 en zone de développement 2 ;
- 1,8 en zone de développement 3 ;
- 1 en zone de développement 4A ;
- 0,8 en zone de développement 4B.

L'ensemble des comparaisons effectuées pour appliquer l'indice de densité minimal à des projets déjà existants démontre que ces valeurs sont assez proches de celles qui sont appliquées aujourd'hui déjà aux projets.

L'intérêt est de donner une légitimité au besoin d'utiliser rationnellement le sol sur l'ensemble du territoire cantonal. Il faut éviter que la tendance à la baisse des taux d'occupation du sol ne se généralise et prévenir le gaspillage du sol.

Néanmoins des exceptions sont prévues afin de garder une certaine souplesse et protéger le patrimoine.

## CONCLUSIONS

L'utilisation rationnelle du sol est un devoir de responsabilité. La loi proposée est raisonnable et prévoit des densités déjà éprouvées à Genève. Elle veut simplement nous garder d'une tendance à la sous-occupation du sol. Ce faisant, elle prémunit la zone agricole de déclassements intempestifs, mais aussi la zone villa.

Les arguments des référendaires se fondent sur des présentations schématiques erronées. Ils veulent faire croire que des immeubles existants seraient surélevés de plusieurs étages ou présentent des images de quartiers existants en proposant des changements majeurs des hauteurs d'immeubles.

Au fond, l'on perçoit malheureusement que les référendaires, à court d'argument, remettent en cause le développement durable du Canton sans prendre en considération que les logements à construire le sont pour nos enfants, pour maintenir notre prospérité et donc nos emplois.

La nouvelle loi ne s'appliquera qu'aux nouveaux projets. Les PLQ en force ne sont pas modifiés. Dès lors, ce qui est proposé est de changer les formes urbaines, de ne plus construire des barres. La loi ne peut être réduite dans son intention qu'à un empilage de l'existant. C'est tout le contraire, il s'agit de promouvoir la qualité tout en économisant le sol.

**POUR UNE UTILISATION RATIONNELLE DU SOL, VOTEZ OUI ET FAITES VOTER OUI**  
LE 9 FÉVRIER 2014

[www.urgence-logements.ch](http://www.urgence-logements.ch)