

Non à l'initiative extrême contre le mitage

Contexte et synthèse des arguments en prévision de la votation populaire du 10 février 2019

Objectifs de l'initiative

Les auteurs de l'initiative souhaitent interdire toute extension des zones à bâtir et canaliser le développement urbain à l'intérieur du milieu bâti. Ils exigent que de nouvelles zones constructibles ne puissent plus être créées qu'à condition qu'une surface équivalente soit déclassée.

L'initiative demande aussi que seules les constructions et installations qui sont destinées à l'agriculture dépendante du sol et dont l'emplacement est imposé par leur destination soient encore autorisées en dehors de la zone à bâtir.

Libellé de l'initiative

La Constitution est modifiée comme suit :

Art 75 al 1 à 7

⁴ Dans les limites de leurs compétences respectives, la Confédération, les cantons et les communes veillent à créer un environnement favorable à des formes d'habitat et de travail durables dans des structures de petite taille se caractérisant par une qualité de vie élevée et de courts trajets (quartiers durables).

⁵ Ils œuvrent à un développement du milieu bâti vers l'intérieur, qui s'accorde avec une qualité de vie élevée et des dispositions de protection particulières.

⁶ La création de nouvelles zones à bâtir n'est admise que si une autre surface non imperméabilisée d'une taille au moins équivalente et d'une valeur de rendement agricole potentielle comparable a été déclassée de la zone à bâtir.

⁷ En dehors de la zone à bâtir, seules les constructions et les installations qui sont destinées à l'agriculture dépendante du sol et dont l'emplacement est imposé par leur destination, ainsi que les constructions d'intérêt public dont l'emplacement est imposé par leur destination, peuvent être autorisées. La loi peut prévoir des exceptions. Les constructions existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise et peuvent faire l'objet d'un agrandissement ou d'un changement d'affectation mineurs.

La Chambre genevoise immobilière rejette l'initiative pour les raisons suivantes :

- ▶ La révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 après avoir été acceptée en votation populaire, remplit déjà très largement les exigences des auteurs de l'initiative : elle encourage l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et prévoit que les zones à bâtir des communes ne doivent pas excéder leur besoin pour les quinze prochaines années. L'extension des zones construites a donc été jugulée de manière très stricte, ce qui permet de mieux protéger les terres agricoles.
- ▶ Compte tenu de la persistance de la croissance démographique attendue, une interdiction absolue d'étendre les zones à bâtir est complètement irréaliste : elle restreindrait outre mesure le développement de la Suisse et nuirait particulièrement à sa qualité de pôle économique.
- ▶ La mise en œuvre de la première étape de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT 1) représente une tâche colossale, que les cantons sont encore bien loin d'avoir terminée. Et dans les cantons qui ont achevé l'adaptation de leurs plans directeurs, le travail se poursuit au niveau des communes : c'est à elles qu'il revient d'appliquer les plans directeurs en concrétisant l'objectif de la densification urbaine à travers leurs règlements et plans d'affectation.
- ▶ Il importe donc d'attendre que la mise en œuvre de la LAT 1 soit achevée et que les effets en soient connus, notamment en matière de réduction des zones à bâtir surdimensionnées. Le Parlement est d'ailleurs sur le point d'empoigner la deuxième étape de révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 2), dont le traitement est prévu dès 2019.

Non à l'initiative extrême contre le mitage

- ▶ **Au verso, huit arguments concrets qui vous aideront à vous faire une opinion**

Initiative contre le mitage – huit raisons concrètes de voter NON

► Revendications déjà satisfaites

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT), révisée en 2014, répond presque entièrement aux exigences des auteurs de l'initiative : elle encourage le développement urbain à l'intérieur du milieu bâti, protège les terres agricoles et oblige les communes dont les zones à bâtir sont trop étendues à les réduire. Les cantons ont jusqu'à fin avril 2019 pour adapter leurs plans directeurs. La seconde révision partielle de la LAT, qui visera une réglementation contraignante des constructions en dehors de la zone à bâtir, sera traitée au Parlement en 2019.

► Rigide et hostile à la construction de logements ainsi qu'au développement économique

Si elle était acceptée, l'initiative interdirait strictement toute extension des zones constructibles. Cela entraînerait une pénurie de logements et d'espaces commerciaux, car la croissance démographique va se poursuivre. La Confédération estime que la Suisse comptera 10 millions d'habitants en 2045. Les logements additionnels nécessaires devraient donc tous être créés à l'intérieur des zones à bâtir actuelles.

Les PME et les sites industriels ne pourraient plus se développer, ce qui serait dangereux pour l'emploi.

► Le logement deviendrait inabordable

Comme il y aurait de moins en moins de terrains à bâtir du fait du gel des zones constructibles, se loger deviendrait prohibitif, pour les propriétaires comme pour les locataires.

► Les maisons individuelles seraient hors de prix

Ce renchérissement additionnel des terrains à bâtir ralentirait encore la construction de maisons individuelles, ce qui forcerait beaucoup de familles à abandonner définitivement leur rêve d'acheter une maison. Avec cette hausse excessive des prix des terrains, les maisons existantes seraient elles aussi hors de prix et la charge fiscale des propriétaires deviendrait intolérable.

► Mise sous tutelle des cantons et des communes

Si elle était acceptée, l'initiative priverait les cantons et les communes de toute autonomie en matière d'aménagement du territoire. Chaque centimètre carré de terrain serait soumis à la planification de Berne.

► Injustice entre les cantons

Arbitrairement, l'initiative avantagerait certains cantons et en punirait d'autres : les grands cantons seraient avantagés au même titre que ceux qui ont encouragé des zones à bâtir généreuses. Par contre, les cantons modèles – ceux qui privilégient un usage mesuré du sol - seraient perdants.

► Stabilité des zones constructibles depuis 2012

Selon les statistiques de la Confédération, la surface totale des zones à bâtir sont restées inchangées depuis 2012, alors même que la population suisse est passée de 7,4 millions à plus de 8 millions. Les zones construites ne représentent que 7,5 % de la superficie totale de la Suisse. Le reste est partagé entre les surfaces agricoles (35,9 %), la forêt (31,3 %), la montagne (21,1 %) et les cours d'eau (4,2 %).

► Entrave au développement de l'agriculture

Toute nouvelle restriction imposée à l'agriculture dépendante du sol augmenterait encore notre dépendance vis-à-vis des importations. Comme les constructions destinées à l'agriculture indépendante du sol ne seraient plus autorisées, il serait pratiquement impossible de développer une exploitation destinée, par exemple, à la production d'œufs, de volailles ou d'énergies renouvelables.