

RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :

Postulat Vassilis Venizelos et consorts – Non au gaspillage du sol, oui à des quartiers vivants !

1. PREAMBULE

La minorité de la Commission, composée de Mesdames Claire Attinger Doepper, Brigitte Crottaz, Valérie Schwaar (soussignée) et de Messieurs Raphaël Mahaim, Régis Courdesse et Vassilis Venizelos vous invite à entrer en matière sur le postulat de leur collègue Venizelos, visant à étudier la possibilité de modifier la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) en intégrant des coefficients d'utilisation du sol (CUS) minimaux dans les plans d'affectations communaux, fonction des centres définis par le plan directeur cantonal.

2. RAPPEL DE LA PROPOSITION

La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) rend difficile la création de nouvelles zones à bâtir. Le dynamisme économique et la forte croissance démographique du Canton, doivent permettre le développement de projets de développement dans les zones à bâtir existantes. Or les indices de densité indiqués dans les plans d'affectation généraux ou de quartiers sont habituellement des indices de densité maximale.

Si ceci peut se justifier notamment en regard de questions patrimoniales, architecturales ou d'intégration urbanistique, il s'agit néanmoins de renverser la logique qui prévaut aujourd'hui en imposant non plus uniquement des plafonds mais également des minima de densité à respecter.

L'indicateur de mesure de densité, soit la surface construite moyenne par habitant est passé de 370 m² par habitant dans les années 1970 à environ 400 m² par habitant aujourd'hui. Cette évolution ne peut perdurer ainsi alors que le territoire suisse est restreint et la population en augmentation.

3. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITE

Cette proposition est un outil pour les communes visant un développement harmonieux de leur territoire.

Dans les zones villas, par exemple, le but de cette proposition est d'éviter un gaspillage de sol trop important : aujourd'hui, une villa que l'on construit au milieu d'une parcelle verrouille pour des centaines d'années les possibilités d'exploitation du pourtour. L'idée n'est pas d'encourager à construire plus grand mais à disposer les constructions de manière à pouvoir, le cas échéant, fractionner ensuite les parcelles.

La liberté de la propriété et des propriétaires est donc garantie. Aujourd'hui déjà, il existe des règles de positionnement des bâtisses, comme les distances aux limites par exemple.

Cette proposition est un outil de planification qui laisse une marge de manœuvre aux communes. Il ne s'agit pas d'une application directe dans les permis de construire

Le canton de Genève a récemment accepté en votation populaire une modification de la loi générale régissant les zones de développement (LGZD). Celle-ci définit l'indice de densité dans les zones de développement et propose des densités minimales pour chaque catégorie de zone de développement. Elle autorise également des densités inférieures pour des motifs de protection de la nature ou du patrimoine, de qualité architecturale ou pour répondre aux exigences d'un plan directeur de quartier négocié entre l'Etat et une commune. Cette nouvelle loi était soutenue par l'ensemble des partis gouvernementaux et par l'USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier).

4. CONCLUSION

Pour assurer un développement judicieux et durable de notre territoire, pour adapter les lois cantonales aux nouvelles conditions cadres fixées par la LAT, pour élargir la palette des outils à disposition des communes tout en assurant la liberté de la propriété, pour éviter de gaspiller le sol sans condamner pour autant les zones villas, la minorité de la commission vous recommande d'accepter ce postulat et de le renvoyer au Conseil d'Etat pour étude et rapport.

Lausanne, le 14 octobre 2014

La rapportrice :
(Signé) Valérie Schwaar