

Date de dépôt : 31 octobre 2012

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite de M. François Lefort : Quelle est la définition de l'indice d'utilisation du sol utilisée à Genève ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 11 mai 2012, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite qui a la teneur suivante :

L'indice d'utilisation du sol est un critère important en matière d'aménagement et ce critère a été introduit au niveau fédéral dans la loi sur l'aménagement du territoire.

On aurait pu imaginer que ce critère fédéral aurait été accompagné d'une définition fédérale claire et sans ambiguïté. Or il semble qu'il n'y ait pas de définition fédérale; cette situation laisse donc les cantons libres de définir eux-mêmes ce critère d'aménagement. Certains cantons, comme Fribourg, l'ont fait avec simplicité.

Exemple de la loi fribourgeoise :

« Art. 162 Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation est le rapport de la surface totale brute des niveaux utilisables pour l'habitation et les activités à la surface constructible du fonds, comprise à l'intérieur de la zone à bâtir. »

On utilise par ailleurs de nombreuses formulations équivalentes mais pas forcément synonymes, telles que surface de plancher, surface de plancher brut, surface constructible, surface habitable et surface de plancher habitable, etc. etc.

La situation est telle qu'il existe au sens de la loi fédérale pour ce critère de très nombreuses définitions cantonales de l'indice d'utilisation du sol ou pas de définition du tout.

L'harmonisation intercantonale se discute depuis quelques années mais n'a pas encore abouti.

Le Conseil d'Etat pourrait-il donc dans un élan pédagogique nous donner définition de ce concept d'utilisation du sol telle que pratiquée à Genève ?

L'auteur serait reconnaissant au Conseil d'Etat d'éclairer le Grand Conseil sur ce sujet dans un délai raisonnable conforme à l'esprit de la loi B 1 01 portant règlement du Grand Conseil de la République et canton de Genève et de son article 165, alinéa 3.

Sources :

Législation en matière d'aménagement du territoire et des constructions : L'harmonisation dans le respect de l'autonomie. Kurt Gilgen, Avivah Conen, Institut für raumentwicklung IRAP, 19p.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Au niveau du canton de Genève, seule la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05) fait une référence implicite à l'indice d'utilisation du sol (IUS). Son article 59 intitulé « rapport des surfaces » définit un pourcentage exprimant un rapport entre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol et la surface de la parcelle. Le champ d'application de cet article est néanmoins limité à la 5^e zone.

En dehors de cette zone, la définition de l'IUS relève pour l'essentiel de la pratique. Celle-ci a pu varier au fil du temps, mais elle repose généralement sur la directive 514420 de l'Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL) de l'EPFZ, dont découlent également les recommandations de la commission d'urbanisme transcrites dans son rapport de législation 1974-1978.

Ainsi, dans la plupart des documents de planification tels que les plans localisés de quartier, l'indice d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile (SBP) et la surface nette de terrain à bâtir réservée à l'habitat et au travail (SNB).

La SBP est la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, utilisées de façon durable pour l'habitat ou comme lieu de travail. N'entrent toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que, par exemple, les caves, les greniers, les garages, les balcons ou terrasses, ainsi que les locaux d'usage commun non rentables tels qu'une buanderie.

Quant à la SNB, elle consiste en la surface constructible du terrain, destinée à l'habitat et aux activités, sans les surfaces de circulation ni les surfaces nécessaires aux constructions et établissements publics (scolaires, sociaux, sportifs, espaces verts publics, etc...). Selon les recommandations de la commission d'urbanisme, les surfaces des équipements cantonaux sont à exclure, de même que celles acquises par une commune aux fins d'équipement public. Par contre, un terrain cédé pour un équipement public avec report de droit à bâtir devrait par contre être inclus.

Cette pratique, adéquate pour des petits périmètres ou des secteurs de taille moyenne, pose problème si l'on se réfère à de grands périmètres comprenant une part importante d'espaces publics et d'équipements. En effet, l'indice d'utilisation du sol correspondant à la densité générale du périmètre sera dans ces cas nettement moins élevé que celui de la pièce urbaine correspondant à un plan localisé de quartier (PLQ). D'autre part, afin de permettre aux parcelles réservées à de l'équipement public de néanmoins

généraliser des droits à bâtir à reporter sur d'autres parcelles, les surfaces destinées à de tels équipements sont parfois incluses dans le rapport d'IUS, pour autant qu'elles relèvent d'une zone identique.

Fort de ce constat et face à ces difficultés, une étude a été mandatée par l'office de l'urbanisme pour dresser la synthèse des différentes acceptions qu'a connu ou connaît l'IUS dans la pratique afin de pouvoir en tirer de nouvelles conclusions.

Le projet de plan directeur cantonal 2030 pourrait ainsi inclure une approche homogène de l'IUS assorti d'objectifs différenciés selon les secteurs de développement, s'appliquant aux périmètres dévolus aux logements et aux activités, à l'exclusion des voiries, des équipements et des espaces publics, dont la proportion varie selon chaque projet et son contexte.

Alternativement, un projet de loi (PL 10965) d'initiative parlementaire est actuellement en cours d'étude à la commission d'aménagement du canton, qui pourrait fixer des valeurs minimales d'IUS selon les typologies de zones.

A noter pour terminer, que des travaux sont actuellement en cours au niveau fédéral pour tenter de donner une référence commune de l'IUS pour l'ensemble du territoire.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Pierre-François UNGER