

Date de dépôt : 17 décembre 2012

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Christophe Aumeunier, Mathilde Chaix, Nathalie Fontanet, Nathalie Schneuwly, Jean Romain, Jacques Jeannerat, Francis Walpen, Ivan Slatkine, François Haldemann, Jacques Béné, Antoine Barde, Patrick Saudan, Gabriel Barrillier, Pierre Conne et Michel Ducret modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Pour une utilisation rationnelle du sol)

Rapport de M. David Amsler

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M^{me} Christina Meissner, puis de M. François Lefort, a examiné ce projet de loi lors des séances des 3, 10 et 17 octobre et des 14, 21 et 28 novembre 2012. Ont pris part aux travaux de la commission : M. François Longchamp, conseiller d'Etat, président du DU, M^{me} Isabelle Girault, directrice générale de l'office de l'urbanisme, et M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint.

Les procès-verbaux des séances ont été tenus par M^{me} Laura Platchkov. Qu'elle en soit ici vivement remerciée.

Séance du 3 octobre 2012

Présentation par M. Christophe Aumeunier, auteur

M. Aumeunier explique qu'il s'agit d'ancrer dans la législation un principe de densité en zone de développement. Par développement durable, il entend la protection de la nature et du paysage, mais aussi la limitation des activités de l'Etat dans un cercle plus restreint, car plus on dilue les prestations publiques dans des zones non dense, plus il faut faire intervenir

les pompiers, plus il faut développer les transports publics, etc. Il s'agit ici de rationaliser et d'avoir des services publics qui soient proches, plutôt qu'être isolé dans des maisons séparées. Il pense qu'il y a une volonté des citoyens pour des relations sociales plus importantes, d'où la nécessité de revenir sur cette question de densité, qui s'est érodée au fil du temps. Cela fait longtemps que l'on dit qu'il faut densifier. Il faut que cette densification soit effective. On ne peut pas faire ce qui s'est fait à Challandin. C'est le projet qui a fait déborder la goutte d'eau et la situation est particulièrement insatisfaisante. Il y avait des réticences à imposer la densité dans la loi, car il y a une différenciation entre la densité et la qualité. Elles doivent aller de pair, mais ce qui n'est pas toujours le cas. Dans les grands périmètres déclassés, il y a des études historiques, géographiques, sociologiques, pour savoir où on se situe et ce qu'il faut faire. De nombreux architectes et urbanistes étaient opposés à imposer cela dans la loi. Toutefois, aujourd'hui, ils sont au pied du mur, et beaucoup de gens ont changé d'avis, y compris lui-même. Ils sont confortés par les études qui ont été faites sur le projet de territoire suisse qui vise à savoir où il serait possible de développer et quels sont les axes stratégiques de développement. Il y a probablement un consensus relativement fort. Tout cela est sous-tendu par Genève et les discussions avec les communes. Il se demande si ancrer une densité minimale dans la loi n'ôterait pas une épine du pied des représentants des communes, qui sont souvent en lutte pour ces questions. La faute est probablement en partie chez les urbanistes, qui n'ont pas su expliquer le lien entre densité et qualité. La densité peut apporter des qualités éminentes, comme être proche des cafés, des services de l'Etat, etc. Comme ces communes n'ont pas forcément conscience de ces aspects-là, et tout le monde n'est pas prêt à accepter cela, il s'agit d'aider les élus communaux qui pourront se reposer sur cette loi. S'agissant de l'article qui est proposé, il s'agit d'insérer un article 2A dans la loi sur les zones de développement. L'al. 1 reprend une définition générale de l'indice d'utilisation du sol proposée par le plan de directeur cantonal. S'agissant du contenu, ils ont la possibilité d'ouvrir ici la discussion. L'article avait pour but de prévoir les principes et le règlement d'application va dire comment se définit l'indice d'utilisation du sol, sur quel périmètre, etc. Le département voudra les aider à définir cette densité. L'al. 2 propose certaines densités en fonction des zones. Il est favorable à écouter les communes lorsqu'elles ont des difficultés à absorber. Il est favorable à avoir de la compréhension pour définir les « pièces urbaines ». Le Grand Conseil peut définir des zones d'une certaine taille comme zones dévolus au développement. Dès le moment que l'on commence à construire, il s'agit de construire dense, tout en laissant des secteurs libres de toutes construction. Il

s'agit donc d'imposer, dans la loi, sur les zones de développement, une densité minimale.

Un député (Ve) trouve ce projet de loi intéressant. Il propose enfin une définition de l'IUS. Ils sont dans une phase de discussion nationale pour avoir la même définition dans chaque canton. C'est intéressant de prendre connaissance de l'avancée des travaux au niveau fédéral et de voir si la définition proposée s'en rapproche. Il trouve la définition proposée plus réaliste. La définition genevoise n'est pas exactement celle-ci. Pour le reste, c'est courageux de proposer des indices minimaux applicables en zone de développement. Il faudra visualiser les conséquences de l'imposition de ces IUS minimaux. Ceci dit, la définition objective et minimale est intéressante. Pour le reste, il faudra l'étudier en commission, avec les spécialistes.

Un député (PDC) est encouragé à poursuivre cette réflexion. Il garantit que l'expérience partagée dans ce domaine-là, et que cette notion d'utilisation rationnelle du sol, à laquelle il adhère pleinement, ne peut que difficilement se traduire en un chiffre. C'est très compliqué. Si l'objectif de ce projet de loi est de mener une réflexion approfondie sur la question de l'utilisation rationnelle du sol, et comment codifier une bonne pratique, c'est une bonne idée. Ceci dit, il faut aller bien plus loin que cette manière d'approcher les choses. Ce projet de loi fait penser à la question de la légifération des espaces publics. C'est tout aussi compliqué de traduire dans une loi des questions aussi subtiles que cette question. Il pense qu'il est possible, au gré des discussions, de calibrer la chose de façon plus subtile.

La Présidente trouve ce projet de loi très intéressant et il mérite d'être étudié. La densité ne signifie pas forcément une perte de qualité. La frilosité des communes ne correspond pas forcément à celle des habitants. Il y a donc de la marge. Cela est complexe. Elle a mis son projet de loi derrière, avec une autre approche pour rationaliser l'affectation en pensant en termes tridimensionnels. S'agissant des auditions, elle pense au DU.

S'agissant des auditions, il est proposé le DU, la commission de l'urbanisme (CU), la FAI, l'ACG, la CAT. Mme Girault suggère M. Quincerot qui a mené une étude sur la densité.

Séance du 10 octobre 2012

Audition de et M. Richard Quincerot, Architecte

M. Quincerot distribue un document intitulé : « La densité bâtie, un indice clé ».

M. Quincerot remercie les commissaires de l'inviter. Le thème de la densité l'occupe depuis un certain temps. Il a fait une étude sur la

morphologie urbaine et en particulier les densités urbaines pour le canton de Genève en 1986. Dernièrement, grâce à l'office de l'urbanisme, il a aussi eu la chance de faire une petite étude pour rajeunir la méthode, en particulier sur la question des mensurations des formes urbaines. Il a examiné ce PL, et a deux points à soulever. Le premier point porte sur la méthode. Le gros problème de la densité est qu'elle n'est pas fractale. Une fractale est une forme qui reste invariante lorsque l'on s'approche, quand l'échelle change. La densité n'est pas fractale. Quand on change d'échelle, le chiffre varie. Cela pose un problème, car cela rend cet indicateur incommode. Il est donc difficile de faire des comparaisons, car il y a toujours la tendance à comparer des chiffres qui ne sont pas établis à la même échelle. Un des produits de cette étude est le document distribué en début de séance. Les images en bas de la page 2 illustrent ce point. Le plan de gauche montre une densité de 7, en prenant un certain périmètre. En élargissant le périmètre de référence en prenant d'autres immeubles qui sont de hauteur différente, la densité est de 5,6 (voir la 2^e image en partant de la gauche). En ajoutant le territoire autour des immeubles – comme les trottoirs par exemple, la densité descend encore à 4,7, et ainsi de suite. Ainsi, plus la parcelle est large, plus la densité baisse. Le même problème est illustré sur les trois petites images en dessous, sur le quartier des Pâquis. La densité varie entre 3,2 et 2,5 suivant la parcelle.

M. Quincerot poursuit en expliquant que c'est le problème quotidien des urbanistes. En effet, ils ont besoin de ces chiffres, mais il faut faire très attention à préciser l'échelle. Il s'est posé la question de l'échelle en lisant ce PL. Tout dépendra du terrain de référence. Même en zone de développement, les terrains à urbaniser peuvent être de taille très variable. Une densité de 2 peut être une densité très faible pour un petit terrain, telle que la base d'un immeuble. Par contre, en prenant un périmètre très vaste, une densité de 2 risque de faire beaucoup. Pour l'instant, cette étude de méthode vise à roder les outils qui existent. S'agissant du plan directeur de quartier de la Concorde, un secteur déjà urbanisé, il s'agit d'augmenter la densité. Sur l'ensemble des 33 hectares, il est possible de passer d'une densité générale de 0,5 à 0,8. En revanche, à l'échelle des îlots, la densité passe de 0,8 à 1,2, juste en changeant l'échelle. Sur le plan directeur des Cherpines de 57 hectares, la densité est de 1. Toutefois, en regardant les îlots, et en éliminant la place, les voiries, les espaces verts etc., la densité varie entre 0,8 et 1,9. Les îlots à 0,8 comprennent probablement des immeubles mieux placés, et/ou qui ne visent pas la même clientèle. Les îlots à 1,9 comprennent probablement des loyers plus accessibles où l'on densifie pour pouvoir économiser sur la construction. Ils font face à ce type de différenciation dans chaque projet d'aménagement.

M. Quincerot poursuit en mentionnant l'insistance à lier la densité et la qualité. Il pense qu'il y a là un enjeu très important. Pour faire de la densité, il faut que cela soit de qualité. Densifier et dégrader la qualité de la ville est une contre-performance. Il faut convaincre les gens que la qualité apporte un plus, comme par exemple, des services plus accessibles. Fixer un indice de densité va sans doute augmenter la densité des quartiers, mais pas la qualité. Décrocher les deux lui paraît risqué. Leurs outils légaux pour fabriquer de la qualité sont pauvres. Ils manquent de moyens pour améliorer la qualité. Actuellement, ils font l'exercice de la surélévation. Cela se passe parcelle par parcelle. Le propriétaire le fait. Ils ne peuvent pas avoir en contrepartie des améliorations que l'on pourrait imaginer. C'est donc une amélioration de la valeur foncière de la ville, mais il est difficile d'assurer des processus d'amélioration en contrepartie. Il attire l'attention sur le fait qu'il est difficile de faire de la qualité à son avis. Ce n'est pas commode avec les outils qu'ils ont actuellement.

Audition de M^{me} Isabelle Girault, directrice de l'Office de l'urbanisme

M. Girault pense que cette étude a montré la question complexe de la densité. Néanmoins, les urbanistes sont obligés d'avoir quelques références. Ils sont tous les jours confrontés à cette question à travers l'indice d'utilisation du sol (IUS). Elle trouve que l'un des grands mérites de ce PL est d'introduire l'IUS et donc de forcer à avoir une définition. Force est de constater que l'on se bagarre avec des définitions qui n'existent pas. Il n'y a pas une même appréhension de l'IUS dans deux PLQ. Il y a des éléments similaires toutefois. Ils ne comptent pas des surfaces d'équipements publics par exemple, mais parfois, les surfaces de voirie sont comprises. Il y a donc une vraie difficulté de savoir de quoi on parle. La 2^e difficulté est l'échelle. L'IUS intervient au moment du plan du directeur cantonal et au moment du PLQ. Entre les deux, il y a un hiatus, et il est difficile de rejoindre les deux bouts et argumenter sur l'IUS et la densité. Aussi, les surfaces du plan directeur cantonal sont très importantes. Les chiffres du plan directeur vont leur permettre d'argumenter chacun des PLQ. Les recours qu'ils peuvent avoir sur certaines densités se tablent sur les chiffres indiqués dans le plan directeur cantonal, sans tenir compte du fait que la ville doit donner de la variété, avec des densités qui varient à l'intérieur d'un même zonage. Il y a donc une vraie difficulté d'articulation. Force est de donner une même définition de l'IUS de façon à pouvoir se référer à un indice qui est toujours mesuré de la même façon. Le fait de fixer des densités – elle n'a pas évalué celles qui sont ici proposées – à travers la loi peut permettre d'introduire, à travers des outils de plan directeur (cantonal ou de quartier), des notions

beaucoup plus axées sur la qualité. Ainsi, les plans directeurs soient plutôt la pour moduler des indices qui sont existants. Le plan directeur vient comme une modulation qui permettrait de moduler des densités qui sont fixées et obligatoire en l'absence d'aboutissement du plan directeur. Par rapport à l'IUS, ils ont besoin aussi d'une définition identique de la surface brute de plancher, car il n'y a de définition précise. En appliquant la LCI, ils ne comptent pas les surfaces en sous-sol. Leur manière de calculer enlève donc les surfaces de sous-sol. Cet article leur permettrait de mettre sur le papier la manière de calculer. Il existe des initiatives en Suisse. Pour aller vers une définition commune à l'ensemble des cantons, il y a un conséquent rattrapage à faire. L'Etat ayant la compétence de l'urbanisme à Genève, cela fait une charge très importante. C'est la raison pour laquelle ils n'ont pas avancé vers une définition commune.

Un député (Ve) est heureux d'entendre qu'il fallait une définition dans la loi. Il demande si celle proposée par le PL est rationnelle et simple.

M^{me} Girault pense qu'elle est simple de compréhension. Elle suggère d'ajouter, par rapport à l'indice d'équipement du sol, « hors équipement public ». Derrière le texte de la loi, il est possible d'avoir des règlements qui précisent les choses. La définition correspond à ce qui se rencontre usuellement avec une déclinaison document par document, alors que la définition pourrait être fixée.

M. Pauli dit qu'un texte a été choisi et peut faire l'objet d'un accord inter-cantonal. Il peut distribuer ce texte à la prochaine séance. Le canton de Fribourg, où ils ont adopté ce texte, cela pose un nombre de problèmes de traduction dans tous les PLQ. Dans le canton de Fribourg, ils redonnent cela aux communes. Il y a des correspondances très précises, qui fixent des indices. Leurs collègues fribourgeois s'arrachent les cheveux, car c'est un immense travail. C'est pour cela qu'ils ont quelques réticences à Genève, notamment s'agissant de l'équipement public, qui ne sont pas comptabilisés comme des mètres carrés de surface brute de plancher. Il ne pense pas que cela soit le cas dans l'accord inter-cantonal.

M^{me} Girault dit que cela permettrait d'avoir un langage commun. Une définition est proposée dans le cadre du future plan directeur cantonal, qui dit que l'IUS est le rapport entre le surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités, et la surface nette de terrain à bâtir. Il est calculé par îlot, ce qui correspond généralement à un PLQ. Cette définition se réfère à des terminologies qui se reposent sur un accord inter-cantonal en matière de construction, pour tout ce qui est surface brute de plancher et surface bâtie. Il en est tiré une définition assez simple et proche de ce qui est exprimé dans le PL.

Un député (Ve) demande si M. Quincerot a suggéré que les définitions proposées pourraient devenir des obstacles à la qualité.

M. Quincerot voulait dire que définir un indice de densité va sans doute améliorer la densité, mais pas forcément la qualité. Il ne suffit pas de déterminer un chiffre de densité pour avoir de la qualité. Du côté de la qualité, il y a peu de moyens à Genève. Ils ont des outils compliqués pour fabriquer des choses qui ne répondent pas forcément aux demandes sociales.

S'agissant de la définition indiquée dans le futur plan directeur cantonal, un député (PDC) demande si, pour définir une intensité, l'échelle proposée de l'îlot est la bonne échelle selon eux. Il évoque le cas des Cherpines. Il demande s'ils pensent qu'il serait possible, dans le cadre des grands périmètres, de passer par une densité moyenne des îlots. Ainsi, on calculera la densité à l'échelle de l'îlot, mais globalement, sur un grand périmètre, c'est une densité moyenne qu'il faudra atteindre.

S'agissant de l'îlot, M. Quincerot explique qu'ils ont essayé de trouver des chiffres comparables. Leur préoccupation était morphologique à l'époque. Ils s'intéressaient aux formes des quartiers. Ils ont essayé d'isoler des morceaux de forme, et se sont aperçus que la taille de 1-3 hectares permettait de rassembler un corpus assez homogène. Il cite la page 4 du document distribué qui représente deux corpus qu'ils ont repris et remesuré aujourd'hui. A l'époque, cela illustrait la grande diversité des formes bâties. Ils s'intéressaient aussi à tous les autres indicateurs qu'ils pouvaient calculer – l'épaisseur des volumes, la largeur des rues, etc. De nombreux facteurs contribuent à la qualité. Pour le plan de directeur cantonal, ils ont appelé « îlot » cette échelle, où leurs chiffres sont comparables. Ils peuvent se référer au corpus et le resituer par rapport aux autres formes existantes. Cette échelle de l'îlot a été utilisée dans la définition du plan.

M^{me} Girault ajoute que le débat le plus long dans l'élaboration du plan directeur est celui de l'échelle de densité. Dans tous leurs projets, ils sont pollués par cette question du chiffre de densité. Elle trouve intéressant de ramener ce chiffre à un niveau légal, et moduler ensuite en parlant de forme urbaine. Ce qui compte est la qualité de la forme urbaine. Celle-ci se fonde sur des situations géographiques, spatiales, etc. Si on pouvait débarrasser le projet de cette question du chiffre de densité, on gagnerait du temps. Quitte à le reprendre ensuite, car ils en ont besoin au moment du PLQ. Il y a une question de valeur foncière attachée à la densité.

Le député (PDC) pense que l'inscrire dans la loi n'est pas s'en débarrasser mais se coltiner cela de manière dangereuse.

M. Girault n'en est pas sûre. Elle pense que le plan directeur peut intervenir comme un modulateur. Il faut que la loi soit assez ambitieuse, et s'il n'y a pas de plan directeur, il faut appliquer des densités fortes. Il faut économiser le sol. Il y a un intérêt à aboutir sur la forme urbaine.

M. Pauli ajoute qu'à chaque recours contre un PLQ, se posent des questions de densité. Ce n'est pas parce que la loi ne dit rien sur un problème, qu'il n'y a pas de problème. Ils ont jusque-là échappé à la définition précise de l'IUS, parce qu'il y a des indications de densité dans le plan directeur cantonal – par exemple 1,2 voire plus pour la densification ordinaire de la zone 3, et d'autres. Le PLQ est tenu d'indiquer la densité. C'est une exigence du TF. Jusqu'à présent, le débat a lieu sur la question de savoir si la densité prévue par le PLQ est conforme au plan directeur cantonal. Il est vrai qu'ils échappent au débat de comment la calculer. Pour certains, les surfaces de parkings ne devraient pas entrer en considération. C'est un débat à avoir. Il mentionne la taxation de la plus-value. Pour taxer tout cela, l'Office du logement tient compte de la densité. Toute la difficulté est d'arriver à trouver la meilleure des définitions possibles pour éviter un emballement qui donne lieu à des contestations sur la base de ce qui va être décidé. Il faut donc un débat sur ce sujet, cela leur paraît une bonne chose.

Dans le document distribué, un député (MCG) lit que « la densité ne fait pas la qualité ». Il demande de quelle manière ils peuvent quantifier la qualité, et quelle est la clé de répartition des différents éléments qui contribuent à la qualité – la verdure ou autres. En prenant l'exemple de Cressy, il a été frappé par les gaspillages de surface, avec d'immeubles peu élevés, alors qu'ils auraient pu construire plus, quand on connaît la pénurie de logements de la ville.

Pour la 1^{re} question, M. Quincerot explique que la qualité est en débat. Cela dépend de la catégorie sociale, des lieux, etc. Il faut absolument pouvoir faire des processus de qualité. S'agissant de la quantification, ils avaient caractérisé la qualité avec 50 indicateurs, en se demandant s'il y aurait une formule magique. La réponse est non, car c'est compliqué. Ils ont trouvé positif de voir qu'il y a une diversité de qualité des tissus urbains qui est à la mesure de la demande sociale, qui est hétérogène. Dans les années 60, on était convaincu que des cités comme Meyrin étaient la bonne forme. Il est clair aujourd'hui qu'ils font face à une diversité de demandes considérable auquel il faut répondre. S'agissant de qualité, il faut donc mettre en place des processus de qualité. Les concours sont l'un des processus qui devraient permettre de faire mieux.

Un député (L) demande ce qu'ils pensent des chiffres mentionnés dans le PL, tels que le fait que dans les zones 4B, qui sont des zones de villages, la

densité est autour de 0,8. Ces densités minimales semblent répondre à la pratique usuelle. A priori, ils devraient arriver à des densités minimales indiquées dans le PL.

M^{me} Girault trouve difficile de répondre. Cela dépend de la surface, de la maille du territoire. Sur une grande maille, ces chiffres lui semblent ambitieux. Arriver, à l'échelle de l'îlot, à 1,5 est déjà soutenu. En zone de développement 3, sur un grand périmètre, il faut le défendre. En moyenne, 1,5 permet de faire varier les formes urbaines, mais sur 2 hectares, la réponse est différente. Il faut d'abord définir la maille.

Le député (L) trouve intéressant de voir la position du département sur ces densités, car il doit être à l'aise pour appliquer cette loi. Il faut confirmer si ces chiffres sont applicables. Il demande pourquoi sortir les équipements publics de ces densités minimales, car ce qui intéresse les gens est une bonne utilisation du sol. L'équipement public devrait ainsi également utiliser au mieux le terrain disponible.

M^{me} Girault dit que les équipements publics ne sont pas répartis de façon uniforme. En les comptants, les indices seront inapplicables à certains endroits. Pour avoir une vision uniformisée sur les très grands périmètres, la seule façon est de sortir des équipements. Elle en est convaincue. Cela permet de sortir les espaces publics, les bâtiments publics, et donc avoir une mesure un peu plus homogène sur le territoire. Sa question suggère qu'il faudrait deux indicateurs: l'IUS qui se rapporte à l'îlot ; et une densité plus globale, un autre indicateur qui informe si l'on n'est pas trop généreux avec les espaces publics. La difficulté de financement des grands projets montre la question du rapport entre quantité d'espaces et équipements publics ; et la surface brute de plancher. Il y a un rapport à mesurer. La même réflexion peut se faire entre espaces publics et équipements publics.

Un député (R) pense que l'une des questions ouvertes par ce PL est de savoir s'il faut fixer un IUS minimal. Ils ont mentionné une définition qui apparaît dans le futur plan directeur cantonal qui parle d'un calcul par îlot, or celui-ci n'a pas été défini. Une autre brèche s'ouvre. Il faut bloquer une définition précise de ce qu'est un îlot, et éventuellement, plusieurs type d'îlots. Il faut savoir de quoi on parle. Si c'est intangible, cela ouvrira beaucoup de façons d'interpréter la loi.

M. Quincerot pense que cela dépend beaucoup des formes bâties. Quand ils ont essayé de trouver un corpus homogène de 1 à 3 hectares, ils ont vu que cela pose problème à la Gradelle, car la maille est plus importante. Plus les opérations sont importantes, plus les unités de base et d'opération ne sont pas faites à la même échelle. C'est une question d'urbanisme. Le choix de la

maille est une des décisions fondamentale – si l'on veut des mailles courantes, continues, avec des rues qui se prolongent ou autres. Le découpage même du sol est un choix de qualité.

Un député (L) se demandait si les auditionnés avaient pris en considération le fait que le PL parle de densité minimale et les propos des rédacteurs quant à la logique des zones, qui est inéquitable, et contre l'intérêt public général. Si le législateur décide qu'une zone est vouée à l'urbanisation, cette zone devrait en principe correspondre à cette définition du législateur. Descendre dans des densités trop faibles dans des zones vouées à être urbanisées vide de sens la législation.

M. Quincerot répond que l'hypothèse que l'on ait à faire à une petite parcelle ne se fait pas à Genève. La barre ne répond pas à toutes les demandes sociales. Sur une petite parcelle, 2 n'est pas beaucoup. A l'échelle de 10 hectares, c'est énorme. Il ne porte pas de jugement. C'est comme si on avait une règle élastique, et ce n'est pas commode.

Le député (L) cite un extrait de texte écrit par M. Quincerot en 2008 : « Un urbanisme responsable est possible tout de suite. Il existe de nombreuses manières de réaliser des quartiers denses et de qualité répondant à la diversité des demandes sociales et des contextes territoriaux. Il suffit de le vouloir et l'organiser en conséquence. » C'est la raison pour laquelle il est auditionné aujourd'hui.

M. Quincerot répond que cela est le sens de sa 2^e intervention. Donner un chiffre ne résout pas le problème de la qualité. Il faut trouver des processus. Un certain type de model a peut-être été trop cultivé avec un certain type de montage financier, comme si l'on s'était référé à un seul type de production et qu'on ne sait plus comment fabriquer les autres. On ne sait plus fabriquer Carouge aujourd'hui. Il manque des outils. La notion de barre ne répond pas à tous les désirs.

Le député (L) demande à M. Pauli des détails s'agissant des « traductions » de PLQ. Il se demande pourquoi traduire les PLQ déjà en force. L'idée est de traduire en densité au moment de l'autorisation de construire.

M. Pauli répond que c'est vrai, mais pas dans tous les cas.

M^{me} Girault pense qu'il est juste d'indiquer un seuil minimal, mais ce qui manque dans le PL est la possibilité de moduler ce seuil minimal. Sans moduler, certains projets ne pourraient pas sortir.

Le député (L) pense que cela dépend de la taille du périmètre. L'al. 2 est discutable. Lorsqu'il a déposé le PL, il a dit que c'était une ambition que

d'augmenter la densité, car on vise à défier la logique des zones. Il serait content avec une densité minimale à l'hectare.

S'agissant des processus de qualité, une députée (Ve) a compris qu'il manque des outils. Or, elle ne voit pas pourquoi ce seraient des outils légaux. Un projet de qualité répond d'une volonté. Ils ne sont plus dans les années 60-70 à faire des barres avec un type de population, au contraire. Ils ont eu cette discussion à propos des espaces publics qui doivent être de qualité. Elle ne voit pas dans quelle base légale on peut introduire cette notion de qualité. Elle pense qu'elle est à totalement dissocier de la qualité. Elle ne voit pas où mettre les outils légaux par rapport à la qualité.

M. Quincerot dit que dans un projet d'urbanisme, il y a des règles de distance, d'épaisseur, etc. Il y a presque un modèle. Ils aimeraient bien faire autre chose. Ils ont visité Tübingen, etc. A Genève on n'a pas le droit de réaliser quelque chose comme cela pour une multitude de raisons qui se tiennent au tissu réglementaire dans lequel ils travaillent.

La députée (Ve) déduit qu'il n'y a donc pas de place à la créativité, et qu'il y a du souci à se faire.

La Présidente pense qu'elle n'a pas mentionné comment choisir la qualité des projets concertés. Elle remercie beaucoup les auditionnés et raccompagne M. Quincerot. Elle ajoute que les prochaines auditions sur ce PL auront lieu la semaine prochaine.

Séance du 17 octobre 2012

Audition de MM. Philippe Rossé, président, et Serge Serafin, vice-président de la Commission de l'urbanisme

M. Rossé remercie les commissaires de les recevoir. Les éléments qui touchent à la densité, la qualité et les éléments qui en découlent font souvent débat. Ils sont très intéressés par cela et le fait d'avancer vers une réponse cohérente et positive aux besoins de la croissance économique à Genève. Il leur paraît important de se doter d'outils efficaces, de façon à avoir une maîtrise lorsque les projets arrivent. Ce PL énonce un certain nombre de chiffres, avec des éléments sur la qualité et la rationalisation du sol. Dans ce sens, il va dans le sens de permettre des équipements et des dessertes de transports publics pour de nouveaux quartiers. Ils trouvent important que la notion de densité soit liée à l'indice d'utilisation du sol (IUS). Il est difficile d'avancer de chiffres sans faire référence à la taille des périmètres. Ils ont constaté des tendances à la baisse des taux d'occupation. Aujourd'hui, il y a une volonté de recadrer en fixant des directives concernant les densités. Le plan directeur donne un certain nombre d'intentions. En parallèle à un PL qui

fixerait des chiffres, il leur paraît important d'avoir un outil – tel qu'un règlement d'application – qui fixerait comment mettre en œuvre ces densités. Ceci éviterait le risque de tomber dans un effet pervers d'avoir une tendance à limiter les déclassements dans certaines zones qui restreignent la densité. Sur ce point-là, il pense que la position de la CU est tout à fait positive, mais il suggère de se doter d'outils qui permettent de gérer de façon conséquente ces densités.

M. Serafin prend l'exemple d'une parcelle de 1 500 mètres carrés dans une des trois zones, et où la densité est assez claire. En appliquant la même théorie sur les Cherpines, où il y a des centaines de milliers de mètres carrés, une route, des équipements publics, des infrastructures, etc., il faut se demander s'il faut déduire les équipements ou pas. Ainsi, il faut voir de quel IUS on parle. Ils s'inquiètent du niveau qualitatif des choses. Depuis 40 ans, dans certaines zones, on parlait d'abord de la densité, ensuite des distances et des gabarits, alors que dans d'autres, ils parlaient d'abord des gabarits et des distances. La densité était le résultant d'un bon ou mauvais projet. Pendant longtemps, il a été prôné que la qualité venait en diminuant la densité. Aujourd'hui, il faut apprendre à parler différemment et dire qu'on est capable de faire de la qualité avec de la densité. La CU adhère à l'unanimité à l'intention de ce PL, qui doit être bien clair. Il se demande s'il faut mettre des chiffres dans ce PL ou s'il faut les reporter dans le règlement. Le PL devrait fixer des objectifs, et s'étayer des tous les outils nécessaires pour développer un projet de règlement d'application lié à cela, pour que cela fonctionne. En effet, la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) est déjà une usine à gaz. Si les commissaires peuvent aider les professionnels du bâtiment et la CU à trouver des outils pour pouvoir travailler intelligemment, c'est positif.

Un député (L) remarque qu'ils n'ont pas encore eu de réponse du département quant aux densités minimales mentionnées dans ce PL. Il demande aux auditionnés ce qu'ils pensent des densités minimales proposées dans ce PL.

M. Serafin explique qu'à la CU, ils se demandent toujours s'ils peuvent faire plus. Cela dépend du cas en question. Il est difficile d'établir un chiffre. Ils ont travaillé sur des chiffres maximaux, et pas sur des chiffres minimaux. Pour eux, ce n'est pas un problème de monter ces chiffres. Le chiffre en soi n'est pas un souci. Le département a discuté de cela pour pouvoir faire part de sa réaction. Personnellement, il n'est pas convaincu qu'il faut mentionner des chiffres dans l'article de loi, car on mentionne une utilisation du sol sans savoir de quoi on parle. Il s'agit d'une bonne base pour développer le PL, sans rester trop vague, car mentionner l'intention ne suffit pas.

M. Rossé ajoute que, sur la notion de densité, la dimension de la parcelle ou le périmètre concerné a une grande importance sur le coefficient auquel on arrive. Des précisions sont à apporter sur le mode de calcul et sur la surface. Beaucoup d'études ont démontré qu'une densité de 2-3 est tout à fait viable car on prend en compte uniquement les parcelles construites, et pas les dessertes d'espaces publics. Ces éléments doivent être clarifiés. Le but est donner un maximum de chance à cette loi de passer. Dans un certain nombre de cas, on a déjà atteint ce coefficient. Il correspond donc à des projets réalisables.

Un député (S) voulait les entendre sur le fait d'avoir limité ces densités à la zone de développement et pas à la zone ordinaire.

M. Serafin explique que la zone de développement permet d'imposer quelque chose. C'est donc assez simple à exécuter. Dans une zone ordinaire, il y a des précédents, donc une situation difficile et délicate. Pour tout nouveau projet, ils se trouvent confrontés aux communes qui très souvent s'opposent. Ainsi, le maximum de chances d'obtenir un résultat est d'être dans la zone de développement. Il ne dit pas que c'est impossible dans le cas des zones ordinaires. Si les commissaires trouvent un vocabulaire, un langage, des outils qui permettent, aux magistrats communaux, qui préavisent les dossiers, pour permettre de comprendre la problématique de l'utilisation du territoire à bon escient, ce serait positif. Cela fait 40 ans que les gens disent que construire moins est une preuve de qualité. Il faut montrer qu'on est capable de faire de la qualité en densifiant. Mais cela modifie les règles de distance et de gabarit. Cela change toutes les données. Il faut convaincre les communes et les promoteurs. Il faut densifier de façon performante pour que les plans financiers tournent aujourd'hui. Le PL peut répondre à cette problématique, mais il faut mettre tout cela en adéquation. C'est un PL très intéressant, mais il y a du travail. Ils peuvent mentionner la zone ordinaire, mais la confrontation va être plus difficile. Il suggère la possibilité d'engager une commune, sans être impliqué par une zone de développement qui oblige un plan financier contrôlé. Ceci permettrait d'améliorer le plan financier. Ce sont des pistes.

Le député (S) explique que c'est une piste qu'ils ont examiné avec l'ancien magistrat et la question s'est posée de quoi faire des 50% restants de la parcelle.

Un député (L) explique que la question de la taille de la parcelle est déterminante quant à la densité. Dans le plan cantonal, on retrouve à peu près la même définition de l'IUS. Les densités sont évaluées à l'îlot. Un parallèle a été rapidement fait entre l'îlot et le PLQ. Les auteurs n'ont pas mis de taille de parcelle, car l'idée est d'ajouter une obligation à la détermination du PLQ,

pour que le PLQ détermine les densités. Il demande ce qu'ils en pensent, et s'ils ont une recommandation de densité à l'hectare ou si on peut reporter cette question dans le règlement d'application.

M. Rossé explique qu'il y a une ambition de revoir le PLQ. Ils voient un nombre de PLQ avec des densités faibles. Le plan directeur de quartier définit des objectifs de façon plus générale. La crainte des densités imposées est liée à l'obtention des contrats de fonds. Les outils complémentaires – les distances limites entre les bâtiments, etc. – sont nécessaires, car en l'état, ils n'arrivent pas forcément à atteindre les objectifs. Pousser cette augmentation de densité est une recommandation qui apparaît assez fréquemment en commission, mais avec que peu d'outils à disposition pour l'atteindre.

M. Serafin pense que la dimension de l'îlot et du PLQ est une bonne piste. Cela représente la justification d'un chiffre, ce qu'il n'y avait pas dans le texte de PL de base. Il faut encore développer. Il faut faire très attention, car il n'y a que des cas particuliers ici. Il est extrêmement compliqué d'uniformiser le système. Ils sont d'accord sur l'échelle et son application, mais ils se demandent si cela suffit, et s'il n'y a pas quelques risques.

La Présidente demande ce qu'est un îlot pour eux.

M. Serafin dit qu'un îlot, pour eux, représente quatre rues à l'intérieur desquelles il y a plusieurs blocs d'immeubles. Aux Etats-Unis, on parle de « block ». En 3^e zone, cela représente un nouveau lotissement sur 10 000 m² par exemple. Ce n'est pas un bâtiment seul.

Un député (PDC) a compris qu'ils sont d'accords avec ce PL, mais qu'il faudrait un règlement d'application. En fin de compte, il se demande s'il faut un PL aussi.

M. Rossé dit que la loi sans le règlement d'application est difficile à faire fonctionner. Il faut se doter d'outils pour la faire fonctionner. Ce sera la garantie de faire passer ce type de dispositions de façon à ce qu'ils ne soient pas embarrassés avec des règles pas applicables, ou avec que des exceptions ou dérogations.

M. Serafin ajoute qu'ils s'inquiètent, vu la complexité et l'importance de la situation, de la manière avec laquelle vont être traités les règlements d'applications. Il faut modifier tous les règlements en vigueur qui datent de 40 ans. Ils vont devoir parler de densité avant de parler de distance et de gabarit. Il faut présenter un PL global, ou des mesures d'accompagnement, faute de quoi, il craint qu'ils soient mal à l'aise alors qu'ils sont tout à fait d'accord de les suivre sur l'intention principale. Ceci le point de vue des professionnels et la CU.

Un député (L) demande si la LGZD est le lieu pour faire l'exercice, puisque dans le PLQ, on fixe des gabarits. Par rapport aux propos précédents, la différence est bien là. Au fond, les gabarits sont déterminés au sein même du PLQ. Dès lors, il demande si le PLQ ne serait pas précisément l'instrument pour le faire.

M. Rossé répond que c'est justement la raison pour laquelle il y a un besoin de faire évoluer le PLQ qui, par sa façon de formaliser les projets, limite inutilement le potentiel à atteindre.

Un député (L) demande s'ils seraient favorables à une forme de consultation de la CU et des professionnels, etc. quant au règlement.

MM. Rossé et Serafin sont favorables à cela.

Si une consultation des milieux professionnels et intéressés est conduite, la Présidente suggère de poser la question de la zone ordinaire.

Un député (L) pense que la systématique légale va rendre les choses difficiles.

Dans le cas des Cherpines, un député (L) rappelle un grand débat sur la densité. Tous les groupes politiques souhaitaient une densité minimale, faute de quoi, ils se seraient opposés. Il demande si le fait de fixer ces valeurs ne rendrait pas service tout le monde et ne permettrait pas de se concentrer plus sur la qualité du projet.

M. Serafin précise qu'ils adhèrent à 100% à cette intention. Toutefois, les outils qu'ils ont à disposition ne sont pas adéquats. Il y a, à chaque fois, une sorte de confrontation en interne, car ils cherchent à faire de la qualité et de la densité. Ils sont d'accord sur le fond. Ils ont peur que cela ne marche pas s'ils n'ont pas les outils qu'il faut avec.

La Présidente comprend donc que cela rendrait service à la CU qu'un IUS minimal soit applicable en zone de développement ; mais que ces indices se retrouvent dans un règlement, pour permettre plus de souplesse et de précision, car un règlement se change plus facilement qu'une loi.

M. Serafin répond à priori de façon positive, mais ajoute qu'il n'est pas compétent pour savoir si c'est comme cela ou dans l'autre sens qu'il faut le faire. Mettre directement les chiffres dans la loi lui convient tout à fait si cela est applicable. Il est préoccupé si l'IUS n'est pas définit, alors que le but est bien le même. Aussi, s'il y a un vocabulaire qui permette d'expliquer qu'on est capable de faire de la qualité avec de la densité, cela leur rendrait service.

Un député (R) revient sur les plans financiers contrôlés par l'Etat en zone de développement. Si par hasard ce PL devait aboutir, il demande si l'augmentation de l'IUS permettrait d'améliorer les plans financiers.

M. Serafin pense qu'il est évident que le plan financier tourne mieux avec une densité plus forte.

M. Rossé mentionne le gabarit également. Une densité « en tapis » est beaucoup plus coûteuse à réaliser qu'une densité en gabarit. Il y a les mêmes genres d'équipements de dessertes pour un immeuble de cinq niveaux ou de huit. Sur ce point aussi, il y a un meilleur ratio avec le coût de construction.

M. Serafin explique qu'il ne sait pas si le gabarit optimum existe. Cela dépend de l'architecte.

M. Rossé ajoute qu'à partir de certains niveaux de gabarit, d'autres normes sont requises au niveau de la sécurité. Il semblerait plus difficile de faire des logements sociaux dans des tours que dans des immeubles jusqu'à 30 mètres de haut. Ils ont peu d'expérience de ce type de bâtiments. L'architecture standard n'existe pas, mais c'est plus rationnel quand il y a une certaine concentration.

Un député (MCG) remarque qu'ils ont insisté sur le fait que les communes s'opposaient à une certaine densification. Il demande l'argumentaire de ces communes. Il prend l'exemple de Cressy. Il a été choqué de voir une telle surface sans participer au problème de logement. Il demande s'il y a un problème de dialogue entre les différents partenaires.

M. Serafin dit qu'ils auront la réponse directement lors de l'audition de l'ACG. La CU donne une position simple. Les magistrats essayent de défendre les citoyens. Il faudrait avoir un langage pour motiver la population et pour développer. Il pense que cela marche dans certains cas. Les communes urbaines et rurales sont très différentes. Suivant à qui on s'adresse, il y a une notion de protectionnisme plutôt que développement. Il faut apprendre à parler différemment, car jusque-là, tout le monde disait que la qualité venait en diminuant la densité. C'est la problématique. Aujourd'hui, il y a de bons exemples pour montrer le contraire. Il n'y a pas encore le bon vocabulaire pour expliquer et vendre cela à la population.

Le député (MCG) mentionne le quartier des Grottes qui sort de l'ordinaire. Il demande si le fait de favoriser ce genre de constructions qui sort de l'ordinaire ne permettrait pas d'inciter certaines communes à être plus ouvertes. Il voit certaines constructions récentes, telles que sur la route du Grand Lancy, qui sont presque des blocs en béton. Il suggère de favoriser des constructions peut-être moins modernes mais plus attrayantes esthétiquement.

M. Serafin adhère tout à fait sur ce principe et la question de la diversité, mais il précise que le cas des Grottes est un cas particulier.

Audition de MM. Atanase Spitsas membre du comité, Patrice Bezos, membre du comité, Eric Maria, membre du comité, et Tarramo Broennimann, président de la Commission d'aménagement et d'urbanisme de la FAI

M. Spitsas les remercie de les avoir invités. Les professionnels qu'ils représentent sont positifs dans l'essai de rationaliser l'utilisation du territoire. Sur le principe, il pense que la densification est une chose positive, spécifiquement pour une raison de développement. L'application d'une loi pareille nécessite beaucoup de parenthèses et de règlements pour être applicable partout et ne pas bloquer des projets. Par exemple, dans certaines zones, des distances pour le bruit sont fixées et ce sera très difficile d'arriver à certaines densités. Il faut que des obstacles de ce type ne bloquent pas le projet en cas d'impossibilités. Il faut laisser la fenêtre ouverte à des exceptions. En zone de développement 3, il y a parfois des contraintes avec des routes autour ou des distances par rapport aux forêts. L'objectif est donc louable, mais le PL doit être accompagné par un règlement qui laisse les portes ouvertes à des exceptions. Il faut aussi voir si les PLQ récents seront concernés si cette loi est votée. Il y a donc des questions ouvertes. Enfin, si une telle loi est votée, ils se demandent s'il ne faudrait pas modifier différents paragraphes de la LCI, pour appliquer ces densités minimales d'une manière beaucoup plus aisée.

S'agissant du texte qui accompagne le PL, M. Maria reprend le débat sur un thème plus large, à savoir une vision au titre d'une évolution urbaine. Il apparaît que si les densités se bloquent, c'est le territoire qui s'étend. Par conséquent, les transports sont plus longs par exemple, et tout ce qui est généré en termes d'énergie est mal utilisé. Aujourd'hui, beaucoup d'urbanistes se posent la question de la densité urbaine et comment traiter la question. Il apparaît que la tendance est vers des augmentations de densité, en travaillant sur des territoires denses dans certaines zones et moins denses dans d'autres, pour créer des pôles où l'on retrouve tout ce qui accompagne en termes de services, éducation, transport et travail. Ils sont plutôt favorables car le PL va dans le bon sens. Toutefois, ce n'est pas si simple, car il y a un tas de petits éléments qui devront s'adapter pour que cette densité puisse être appliquée de façon correcte, harmonieuse et professionnelle. L'objectif est d'éviter des écueils à travers une loi qui irait dans le bon sens mais serait difficilement applicable. Ils attirent l'attention sur le fait qu'il faut pousser le débat un peu plus loin sur cette question. Il pense que le PLQ a eu une certaine valeur à une époque, mais l'évolution des densités font que cet instrument n'est peut-être plus totalement adapté et doit peut-être évoluer

pour réaliser des constructions en rapport avec le mode de fonctionnement d'aujourd'hui.

La Présidente demande quelles sont les alternatives qu'ils voient.

M. Spitsas croit que la question du PLQ est générale. Le département a pour objectif de faire évoluer cet outil d'urbanisation. Ces dernières années, des exercices avec d'autres outils ont montré que d'autres moyens existent, et que le PLQ, qui fixe tout excepté la façade devrait peut-être pouvoir évoluer.

Un député (S) rappelle qu'il a été indiqué que le PLQ pourrait être un outil de planification de ces densités. Il demande si cet outil permettrait justement de garantir ces densités.

M. Maria pense que le bon sens fait qu'il faut fonctionner comme un entonnoir – à savoir qu'il faut d'abord parler de région, de territoire, métropole, puis de quartier, îlot et bâtiment. Le PLQ définit des bâtiments qui forment des îlots. Toutefois, cela ne règle pas les questions d'urbanisme en général, sur un territoire. Cela règle des volumétries, pour construire un programme donné. En général, cela se termine par une barre. Cela ne règle pas forcément des rapports de liaison, de territoire, d'espaces verts, de mobilité, voire d'humanité, qui sont des questions importantes en matière d'urbanisme. Cela peut être une adaptation liée à la conséquence, mais pas l'outil de départ.

Si ce PL devait être accepté, le député (S) demande comment le département pourrait veiller à l'application de ces densités, concrètement, dans l'urbanisation d'un secteur.

M. Spitsas répond qu'il y a deux outils applicables. Le premier est le plan localisé de quartier, qui est une convention entre public et privé, officialisée par une enquête publique. Ils disaient que cet outil doit évoluer. L'autre outil qu'ils commencent à utiliser est le concours d'architecture, qui ouvre la fenêtre de façon beaucoup plus créative à un projet.

Le député (S) conclut que l'on pourrait prévoir les densités minimales dans le cahier des charges du concours.

M. Maria ajoute que l'on peut déterminer une densité et un gabarit dans lequel les concourants vont répondre. Les réponses seront sur le même canevas, dans le gabarit correspondant à ce qui a été demandé.

Un député (Ve) a entendu les enjeux des transports. La thématique est traitée au niveau européen, pour des raisons énergétiques et de mobilité. Le problème est différent à Genève. Dans ce cadre européen, des propositions de définition de densité minimales ont été proposés. Il demande la gamme d'IUS proposée est réaliste.

M. Maria ne pense pas que ce soit des densités très importantes. Il pense que la base de 2,5 est une base courante. La réflexion doit s'élargir pour faire du comparatif – non pas entre capitales européennes, mais il faut regarder au titre de la spécificité du territoire genevois : ce qui se passe aujourd'hui et quel est l'avenir. Pour bien comprendre l'enjeu, il explique que la métropole lémanique comprend un ensemble de villes autour du lac Léman. Il y a un certain nombre de pôles de développement. Genève, avec le développement du CEVA, est un moteur essentiel, mais les autres – Lausanne, Thonon, etc. – ne sont pas en reste. La finalité est d'avoir un seul et unique territoire qui fonctionne en synergie. Il faut voir ce que les voisins font, pour que cela fonctionne ensemble. Cela fonctionne assez bien avec des villes comme Lausanne. Evian, et Thonon sont des entités fortes aussi, qui sont aussi reliées. L'évolution de l'habitat peut permettre de dire que la taille de ces espaces permet de bénéficier de territoires vierges – de terres, de montagnes –, ce qui n'existe pas à Paris par exemple. Du coup, cela crée une attractivité, car il y a un atout positif à cette métropole. Il faut monter les densités dans les villes de façon intelligente, c'est-à-dire en les autorisant sur certaines zones et les interdisant sur d'autres, pour créer des polarités. Il confirme qu'au niveau régional, un IUS de 2,5 est réaliste.

M. Spitsas ajoute que fixer des minima permettra de mieux planifier les transports publics, les espaces publics, etc., en prenant en considération un fonctionnement qui se réfère à quelque chose, car un minimum est prévu par la loi. Aujourd'hui, ce n'est pas le cas, et cela n'aide pas.

Un député (L) mentionne les alignements, les distances, etc. qui tournent autour de la taille de la parcelle du PLQ. Les auteurs se réfèrent directement au PLQ et imaginaient que ces densités sont applicables pour chaque nouveau PLQ. Il demande si c'est juste. Les services du plan directeur cantonal font référence à une densité à l'îlot. Il demande si les deux entités – PLQ et îlot – sont comparables. Il y a une difficulté à définir une taille. Il demande leur opinion à ce sujet.

M. Spitsas a mentionné deux voies pour planifier – le PLQ ou le concours d'architecture. Le PLQ donne des outils nécessaires, même s'il y a des contraintes. La voie de l'architecture ne permet pas de déroger et doit prendre en considération la LCI. La 2^e voie est praticable que si on ne prévoit pas de dérogation.

Le député (L) demande si les auditionnés sont prêts à participer à une consultation sur le règlement d'application. Les auteurs du PL souhaitent fixer certaines bases, peut-être même allant jusqu'aux densités elles-mêmes dans la loi, mais cela nécessite des dispositions réglementaires qui soient adaptées.

M. Spitsas répond qu'ils sont très intéressés.

Un député (L) demande si le fait de fixer une densité minimale n'est pas une aide pour la profession, pour plus se concentrer sur la qualité et évacuer le problème. A chaque acte d'urbanisme, ils parlent de densité. Cela ne gêne personne, dans un concours ou un PLQ de parler de densité, mais cela gêne de l'avoir dans une loi.

M. Spitsas dit qu'ils sont tout à fait en faveur de cette idée. Il attire l'attention sur le fait qu'il faut l'accompagner d'un travail pour éviter tout blocage.

M. Maria précise que l'objectif n'est pas la quantité mais la qualité. Mettre en place des règles claires qui permettent de mettre cette qualité en place est bien. Ils travaillent à partir de contraintes. Pour faire fonctionner ces contraintes, il faut des cadres.

Séance du 14 novembre 2012

Audition de M^{mes} Catherine Kuffer et Martine Roset et de M. Alain Rutsche, directeur général de l'ACG

M^{me} Kuffer remercie la Commission de l'aménagement (ci-après CAC) de les auditionner sur le PL 10965 qui modifie un article de la LGZD. Ils sont accompagnés de Martine Roset, membre du comité, spécialisée sur les questions d'aménagement. Ce PL, en proposant une densification plus élevée en zones de développement 2 à 4, permet de créer d'avantage de logements et de préserver le territoire. Les communes reconnaissent bien évidemment ces deux nécessités. Ce nouvel article 2a de la LGZD, pris en soi, paraît tout à fait adéquat. Cependant, quand on le remet dans un contexte plus global, il leur paraît difficilement applicable tel quel. Il leur semble que la réflexion n'a peut-être pas été complète ou aurait dû porter sur d'autres lois, tel que la LCI notamment. D'abord, il apparaît difficile de fixer des chiffres dans une loi, car c'est toujours contraignant et cela ne permet plus de dérogation. Mme Kuffer imagine bien que c'est le but de cette disposition, mais les cas sont souvent différenciés et il est difficile d'être contraint dans l'application par des chiffres donnés, en particulier des minimas. Les minimas découlent des instruments de planification eux-mêmes, d'où le fait que cela ne leur paraît pas très adéquat de les mettre dans un article de loi. Au sein du Comité où ce PL a été débattu, il leur est apparu impossible d'augmenter l'IUS, tout en laissant telles quelles les dispositions de la LCI en matière de gabarit. En effet, les dispositions deviennent alors très contraignantes. Il faut se méfier des lois qui limitent le type de construction possible et restreignent les possibilités d'offrir un cadre de vie agréable. Pour l'ACG, soit on ne fixe pas

de densités, soit on augmente la densité, mais alors il faut laisser une certaine souplesse dans l'application de ces dispositions. Pour mettre tous les paramètres ensemble, il faut développer de nouveaux modèles d'urbanisation qui permettent d'élargir la réflexion. L'ACG se méfie des modifications légales qui, additionnées les unes aux autres, apportent des restrictions ; portent atteinte aux aspects de qualité et bien-être du logement ; et restreignent la possibilité d'avoir des espaces publics dignes de ce nom. Ainsi, le Comité est en faveur de cette disposition, mais à la condition que les dispositions de la LCI concernant les gabarits soient adaptés en conséquences.

En tant que magistrat de la commune de Satigny – commune qui a passablement construit et va passablement construire dans le cadre de la densification 4B –, M^{me} Roset va citer des exemples plus proches de la zone 4B que d'autres zones. L'ACG demande de modifier la LCI, car en zone 4B, le gabarit maximal est 10 mètres. Si on ne peut pas monter les immeubles pour densifier, cela se fera au détriment des espaces publics et de la qualité de vie. Elle insiste sur le fait que les espaces publics sont des éléments indispensables. Sans changer la LCI, ils seront confrontés à quelque chose d'assez difficile. Pour maintenir ces espaces publics, il faudra des changements de zone, passer de zone 4B à 4A. Or, une modification de zone prend un certain temps. Elle ne sait pas si le but sera vraiment atteint. Une autre question se pose quant à l'échelle de cet IUS – si c'est la parcelle, l'îlot, ou autre chose. Elle pense qu'on imagine des zones 4B de développement qui sont vierges, or il y a en a une quantité qui sont déjà partiellement construites. Densifier une parcelle n'est pas la même chose que densifier un îlot. Typiquement, pour une parcelle, l'immeuble qui va devoir se faire devra être plus haut. Elle laisse imaginer la réaction des voisins. Quand le sujet des nouveaux modèles d'urbanisation est évoqué, les habitants expriment leur mécontentement par rapport aux immeubles en « barres ». A Genève ne sont construits plus que des « barres », et les gens n'en veulent plus. C'est le bon moment, en parallèle de cet indice, d'étudier ce problème. M^{me} Roset demande pourquoi sont toujours construites des barres. De façon ironique, elle explique qu'il lui arrive de demander aux architectes de lui dessiner un « village ». Il y a des modèles différents, mais on n'est plus capable de faire cela, car on ne fait plus que du standard. L'Office du logement sait très bien calculer les plans financiers dans les barres, car c'est très facile. Si autre chose est proposé, cela prend de long mois d'attente. A travers ces modèles d'urbanisation, on peut proposer une densification différente, mais si ce PL pousse à cela, tous les voisins vont recourir. Elle évoque la complexité des règles pour monter les plans financiers. Pour illustrer le changement de zone

pour densifier, elle mentionne le déclassement qui a eu lieu le long du Rhône, qui était un périmètre en 4B et a dû être déclassé en 4A pour permettre de monter à 15 mètres au lieu de 10. En plus, dans ce périmètre, il y a d'autres contraintes, telles que les 50 mètres de distance de la rive du Rhône, et d'autres. Des immeubles de 5 étages sont faits, mais personne ne dit rien car c'est perdu, au bord du Rhône. Ailleurs, cela ne pourrait pas ce faire. Il faut prendre en compte l'emplacement. Tout n'est pas linéaire. Il y a des cas de figures très différenciés.

Un député (L) explique que tous les aspects mentionnés ont été évoqués dans les discussions de la CAC. Les députés cherchent encore la meilleure formule, mais il est évident qu'ils ne vont pas permettre de densifier plus une parcelle isolée dans un périmètre donné. Au niveau du PLQ, ces densités seront respectées. Ils sont conscients de la problématique. Il demande la position des communes par rapport aux déclassements. Chaque fois qu'il y a un grand déclassement, la densité devient un élément de projet. Il est demandé de ne pas faire moins que 1,4, ou 1,8. Finalement, le projet d'aménagement passe au second plan et la densité prime. Il se demande si cela ne pourrait pas aider les communes que d'avoir une densité minimale fixée dans la loi. Ainsi, les communes, il est possible de se concentrer sur la qualité du projet et évacuer cette question de densité minimale. Il suggère que cette loi pourrait aider la position du magistrat communal. Celui-ci défendra son projet et dira qu'en zone 3, la loi impose une densité de 2, il faudra donc travailler sur le meilleur projet possible avec une densité de 2.

M^{me} Roset pense qu'il y a déjà densité minimale en zone industrielle et artisanale affectée à des activités secondaires. Elle approuve une densité minimale de 1, mais sur le terrain, la FTI ne sait pas comment gérer cela. Pour arriver à 1, il faut trouver des locataires et mixer. La volonté est là, mais ils n'ont pas les outils pour la mettre en application. Dans les faits, c'est très difficile. Cette expérience est très concrète. Il faut arriver à montrer aux habitants non pas des chiffres, mais des plans, des modèles, sur lesquels les gens peuvent se projeter. Elle a fait l'expérience dans sa commune. Il y avait un périmètre et trois modélisations d'urbanisation ont été présentées à la population. Le projet qui a obtenu le plus de soutien est en fait le plus dense. Les gens ont pu se projeter dans ce modèle. Ce qui a plu, c'est la maille, les espaces publics généreux. Les gens n'ont même pas posé la question de la densification. C'est pour cela qu'elle parle de *modèle d'urbanisation*. A un moment, on ne posera plus la question du chiffre, si on est séduit par ce qu'on voit.

M^{me} Kuffer ajoute que ce qui compte dans un projet, c'est la qualité, pas la densification. Il y des risques quant à l'application de cette disposition. En

l'étudiant en tant que telle, il leur paraît que c'est une base pouvant être trop contraignante pour permettre une certaine qualité dans la construction ou dans les espaces publics qui doivent entourer les projets. Ce qui compte c'est la qualité. Ils craignent que ces contraintes supplémentaires s'additionnent à celles qui existent déjà et ne permettent plus autre chose qu'un seul type de construction qui soit linéaire, et pas forcément un lieu de vie qui doit être agréable.

Un député (L) pense que le discours qui tend à dire qu'il n'y a pas de qualité dans la densité est un discours qui ne convainc plus aujourd'hui. La réalité dans un PLQ est que le Conseil d'Etat (ci-après CE) fixe les gabarits. En fonction de cela, il y a tout loisir de préserver la qualité d'un projet. Il y a des périmètres en zone de développement qui sont à 500 mètres du centre-ville, qui sont destinés à être densifiés en dessous de 1. Il demande si c'est encore soutenable, alors même que l'on tient à ce que les campagnes restent des campagnes et que Genève préserve sa qualité tout en ayant une marge de manœuvre sur le développement qualitatif. Il lui semble que ce PL 10965 est un moyen de réponse. Une densité de 0,8 à côté d'une voie de tram, à 500 mètres du centre-ville n'est plus supportable. Les rédacteurs du PL se sont dit qu'il fallait aider les magistrats communaux qui pourront dire que c'est une disposition cantonale et qu'il faut donc plutôt se concentrer sur un PLQ avec des espaces publics de qualité. Il demande ce que les auditionnés en pensent.

M^{me} Roset cite un autre exemple de sa commune. Elle a trois périmètres qui sont à 200 mètres l'un de l'autre, et comprennent 300 logements. Un des périmètres est à 1, l'autre à 0,7 et le dernier à 0,35. Le dernier est à 0,35 parce qu'il y a de la forêt, et de nombreuses autres contraintes. Ils ont dû adapter les constructions et ne pouvaient pas faire plus – ils ont déjà dérogé en étant à 10 mètres de la forêt. En mettant de minimas, cette souplesse – pas mentionnée dans le PL – posera problème. Cela ne sera pas simple à gérer sur le terrain.

Le député (L) précise que toutes les lois qui établissent les distances à l'eau, aux forêts ne sont pas modifiées. Il demande si l'ACG préférerait un nouveau déclassement plutôt qu'une zone correctement densifiée.

M^{me} Roset est partisane de la densification. La densité de 0,35 qu'elle a mentionné est due à des impératifs de protection et des questions de parcelle classée. Il n'est pas possible de faire mieux. Elle réclame de la souplesse.

Un député (Ve) est ravi que l'ACG trouve ce PL rationnel. Les craintes exprimées concernent la qualité des espaces publics, qui sont des craintes avérées. C'est le cadre légal actuel qui permet de construire des espaces

publics de mauvaise qualité. Il est nécessaire de faire quelque chose pour optimiser l'utilisation du sol constructible. Il cite un objet actuellement à l'ODJ du Grand Conseil qui soutient une résolution du Conseil municipal du Lancy. Cette résolution demande au CE d'intégrer des propositions d'un groupe d'habitants qui vise à augmenter la densité – l'IUS – de 1,18 à 1,5 en zone 3. C'est un peu en dessous de l'IUS de 2 proposé dans ce PL, mais cela illustre la demande locale pour construire plus dense. Il convient que la solution proposée d'imposer un IUS minimal qui est dense peut être modulée, mais il faut faire quelque chose. Il demande si cela ne passe pas par des IUS minimaux.

M^{me} Kuffer dit que les communes sont toujours vues comme des « Neinsager », et voudraient se défaire de cette réputation. L'article est adéquat, mais ce qui les dérange est par rapport à son contexte, car il s'ajoute à d'autres contraintes, qui les privent d'une certaine souplesse. Les auteurs du PL veulent peut-être justement les en priver, car les communes en abusent peut-être. L'ACG craint qu'avec ces minima, le type de construction – qui est celui d'aujourd'hui et ne donne satisfaction à personne – ne soit encore péjoré par une contrainte supplémentaire à laquelle ils ne pourront plus déroger. Aujourd'hui, c'est justement cette souplesse qui permet de tenir compte de la situation des lieux. Quand le projet arrivera devant le Grand Conseil, il sera peut-être dit que c'est encore une commune qui s'oppose. Toutefois, elle attire l'attention sur le fait que les communes ont particulièrement connaissance du terrain. Il n'y a pas forcément besoin de mettre ces chiffres dans la loi, vu que le canton décide *in fine*. Ainsi, elle demande s'il est vraiment nécessaire d'avoir ce carcan. Trop de contraintes peuvent tuer l'effort.

M^{me} Roset souhaiterait que la population adhère à un projet, pas un « IUS ». Elle rappelle l'exemple dont elle a parlé: le projet qui a passé était le plus dense. Il y a une notion participative. Les habitants doivent pouvoir s'approprier ce qui se fait autour d'eux.

Le député (Ve) a évoqué l'exemple d'une commune qui soutient plus de densité que ce que le CE propose. Les communes craignent qu'un IUS minimal conduise à des projets de mauvaise qualité, et pourtant, les auditionnés ont donné un autre exemple d'un projet qui a été accepté par la population avec l'IUS le plus élevé. Il est donc possible de faire de la densité avec des projets de qualité.

M^{me} Roset répond que cela est dû au fait qu'ils ont dû demander une dérogation au gabarit. En respectant les gabarits, ils n'auraient pas atteint cet IUS. Ce n'est pas la grandeur des immeubles qui a remporté l'adhésion, mais la qualité des espaces publics, car les gens s'y projetaient.

Un député (R) trouve le débat paradoxal. D'un côté, on parle d'IUS et de l'autre, de qualité. Cela a déjà été le cas à d'autres auditions. C'est au cœur de la problématique. Le PL fait peu mention de la qualité. En vieille ville, l'IUS est de 3. Beaucoup pourraient imaginer vivre là-bas. Il faut séparer la question de la qualité et de l'IUS. Il faudrait s'atteler à d'autres lois, pour que les communes soient plus parties prenantes des projets qui vont être mis sur pied. Il cite Meyrin, où la commune a travaillé sur un PLQ d'initiative communale. C'est dans cet esprit que quelque chose se construit. La qualité n'est pas intrinsèquement liée à la densité. Il est possible de faire un IUS de 0,5 et une très mauvaise qualité. Il demande donc de les aider à faire un article 2a qui soit le meilleur possible, pour avoir un PL qui préserve le terrain. Ils ont en besoin pour que les communes n'aient plus à revenir systématiquement sur cela, vu qu'elles ont la possibilité, par voie dérogatoire, d'augmenter les gabarits.

M^{me} Roset rappelle que la LGZD est traitée à la CAC ; la LCI à la Commission des Travaux, la LCL, à la Commission du logement. L'ACG demande une synchronisation, une vision globale de tout ce que cela engendre de densifier.

Audition de M. François Longchamp, Conseiller d'Etat/DU

M. Longchamp a beaucoup de plaisir à assister à la CAC pour un sujet d'importance et qui touche des questions essentielles. Il a écouté avec beaucoup d'intérêt ce que les personnes auditionnées ont dit. Deux éléments principaux entrent dans les questions d'aménagement : la qualité et la densité. Avec des analyses convergentes avec l'ACG, il arrive à des conclusions différentes. Il pense que ce PL mérite le soutien du CE, car il touche à une dynamique aujourd'hui défailante dans l'élaboration d'un certain nombre d'actes qui permettent d'aménager. Dans les opérations aujourd'hui menées – dont l'origine remonte à plusieurs années –, il a parfois le sentiment que la densité est clairement insuffisante. Ceci arrive en particulier dans des quartiers proches du centre urbain, équipés par les transports publics, et donc extrêmement précieux. On peut avoir le sentiment d'un certain gaspillage de terrain. C'est le sens de deux décisions récentes du CE : celle des Grands Esserts et du PLQ de Challendin, à Chêne-Bougeries, où la réflexion du CE était de dire que le plus important était de préserver une densité forte. Dans les Grands Esserts, il est possible d'admettre que l'étalement se fasse dans le temps, mais pas dans l'espace. Sur Challendin, des terrains de surface intéressante, situés à 4-5 arrêts de trams de Rive, ils sont sur des densités qui auraient pu être augmentées. C'est souvent une responsabilité très forte qu'ils doivent prendre, à savoir si accepter les PLQ alors qu'idéalement, ils

pourraient être plus denses, mais avec le bénéfice de gagner quelques années; ou reprendre les PLQ tout en sachant que l'on revient 5-10 ans en arrière. Se référant à l'exemple de Lancy, les constats de densité ne sont pas tout-à-fait les mêmes qu'énoncé tout à l'heure. Prendre la responsabilité politique contre l'avis du Conseil Administratif de Lancy et revenir en arrière sur un PLQ dont les 1^{er} actes remontent à 1999, est une responsabilité très lourde, quand on sait qu'il y a 50 000 enfants entre 10 et 19 ans à loger dans les 10 années qui viennent dans le canton.

M. Longchamp demande si l'idée de fixer un indice de densité minimale dans un PL est quelque chose qui favorise la discussion et la dynamique avec une commune ou pas. Il répond par l'affirmative, mais la question n'est pas forcément évidente. Il est aussi possible d'imaginer une logique de blocage qui s'inscrirait d'une autre manière. On peut imaginer que ceci fige une situation. Toutefois, M. Longchamp est arrivé à la conclusion que ceci favorisait la position de l'Etat et favorisait surtout l'idée du non gaspillage du terrain – qui doit le plus les concerner –, tout en maintenant des densités acceptables. Il est intéressant de voir ce qui s'est passé depuis 2005 : la densité moyenne des PLQ a une tendance assez nette à l'augmentation au cours du temps. M. Longchamp transmettra un tableau à ce sujet qui le montre. Avant, il y avait une densité de 1 dans la couronne urbaine, et aujourd'hui, ils sont plutôt vers 2. Il y a eu un gros effort qui doit être salué.

M. Longchamp n'est pas complètement convaincu, mais majoritairement, du fait que le PL donne une meilleure base de discussion. Il est clair sous quelle concession l'Etat ne pourra pas entrer. Cela étant, il faut voir comment mesurer l'indice de densité. Le CE proposera un certain nombre d'amendements et d'explications complémentaires. La première chose est qu'il faut que l'indice de densité déduise les surfaces vouées à la circulation et les espaces publics. On voit bien que l'on est dans quelque chose qui va amener de la confusion. Le canton est particulièrement tourmenté du point de vue de sa topographie – il y a des forêts, des rivières, des patrimoines historiques et architecturaux, etc. Le CE proposera de calculer l'indice hors de ces zones publiques, pour éviter les écueils indiqués par les représentants de l'ACG. Ensuite, il faut mettre dans le dispositif de loi une possibilité de dérogation. Il ne faut pas que celle-ci soit utilisée d'emblée, mais dans un certain nombre de circonstances – en fonction de la qualité architecturale particulière d'une opération ou pour la protection du patrimoine arboricole ou autre par exemple. M. Longchamp s'est rendu mardi, avec les autorités communales, à Versoix où la topographie de la parcelle était tellement complexe et particulière qu'elle interdisait un certain nombre de décisions. Il y avait un bâtiment en plein centre sur lequel la question de la protection du

patrimoine se posait, avec des arbres en bordure de la parcelle, une zone de rivière, et dans un terrain avec des fortes pentes. Sans régime dérogatoire, une densité sur un élément de cette nature est quelque chose qui peut être très difficile.

M. Longchamp continue avec le 3^e élément qui est d'ajouter un dispositif pour dire que la loi procède pour l'avenir, et que le dispositif ne s'applique pas aux projets mis à l'enquête publique jusqu'à une certaine date, pour éviter de se tirer une balle dans le pied et abandonner certains projets 5 minutes avant la fin. Il propose aussi de clarifier la question des normes Minergie et du dispositif de densité supplémentaire qu'elle permet. Ce qui était une intention à encourager devient une quasi-obligation. Il est difficile de faire cohabiter un système légal différent, et il proposera donc un élément dans ce sens. Dans le cadre du plan directeur, le département se livre à une vraie réflexion sur la qualité. La qualité ne tient pas à une question de densité, mais plutôt à une question de forme urbaine. A ce propos, il cite Montchoisy, un quartier construit en pleine crise pour la classe moyenne et qui a une densité forte. Il cite ensuite le quartier très couru qui se trouve en face de la Perle du lac, le long de la rue de Lausanne, qui a une densité de plus de 3. Aujourd'hui, on ne serait pas capable de reconstruire une densité de 3 au même endroit, ce qui en dit long sur la dégradation de la réflexion sur l'urbanisme. Ce quartier a été destiné à des fonctionnaires internationaux. C'est un quartier de bon standing, pas exceptionnellement luxueux, mais de densité forte.

M. Longchamp pense que la responsabilité de la discussion sur la qualité du patrimoine, de ce qu'ils sont en train de construire trouve son origine dans deux éléments. Le 1^{er} est la façon dont sont conçus les PLQ. C'est la raison pour laquelle ils entament une réflexion à l'interne, à laquelle ils associeront les milieux intéressés, sur les questions de savoir comment concevoir un PLQ ; pourquoi c'est si long et si insatisfaisant. Quelque chose est insatisfaisant, d'où la volonté de voir comment on pourrait faire en pratique et juridiquement. Il n'est pas possible d'exclure les communes de la discussion. Les communes n'ont pas de compétences en matière d'aménagement, mais il n'est pas possible de faire sans elles. Les bras de fer constants avec les communes sont stériles. L'Etat fini toujours par gagner, mais au final, personne n'est vraiment gagnant et la qualité en pâti, car l'énergie mise à faire la guerre n'est pas mise dans qualité. Le 2^e élément qui joue sur la qualité touche aux règles de financement de l'Office financier du logement. Une superbe réussite dans la politique de logement du canton est d'avoir réussi à construire des logements de qualité ; en nombre insuffisant, certes. Toutefois, ce sont des immeubles durables et solides, qui répondent

malgré tout aux besoins prépondérants de la population. Par contre, au niveau de la qualité et de la perception que les gens ont de cet aménagement, c'est différent. En 1950-60, ont commencé à se construire des immeubles en barre, et ceci ne s'est pas arrêté, car c'est plus facile de les faire rentrer dans les plans financiers de l'Office financier du logement. C'est un oreiller de paresse pour les promoteurs et les architectes. Les règles qui prévalent sur la construction d'immeubles en zones de développement sont très complexes. Dix fonctionnaires, promoteurs et architectes connaissent cela. Le cadre légal pose de grandes questions juridiques, avec des directives non publiées, des pratiques administratives, etc. Il y a un problème de fond. Il est très difficile pour un jeune architecte de s'installer et faire face à des architectes expérimentés qui connaissent toutes les combines du plan financier. Il a des collaborateurs spécialisés sur une des parties du plan financier. Il cite le cas d'une personne à la réputation établie qui a décidé, sur une parcelle qui appartient à sa famille, de construire des immeubles à vocation patrimoniale. Cette personne a mandaté l'un des architectes les plus prestigieux d'Europe pour faire une opération en zone de développement. Le rendement l'intéresse peu. Il veut faire une belle opération. Il se heurte à toutes sortes d'éléments. Il faut pouvoir réfléchir à ces éléments de qualité. Il pense que les règles qui prévalent à l'Office financier du logement ont réussi à atteindre l'objectif de faire du logement de qualité, mais il est clair que la qualité des immeubles qu'on produit aujourd'hui ne donne pas envie. Les maires et conseillers administratifs ont de la peine à vendre à leurs habitants des logements dans des immeubles qui ne se différencient que par la couleur des façades. Les appartements ne sont complètement uniformisés. Pour conclure, il faut distinguer ces questions de qualité et de densité. Ce PL, moyennant une série de précisions et amendements que M. Longchamp va faire transmettre aux Commissaires, est une avancée. Il pense qu'avoir un indice de densité minimale peut favoriser une dynamique de discussion pour veiller à ne pas gaspiller du terrain et faire des opérations suffisamment denses. Il transmettra aussi la comparaison de l'IUS des PLQ au cours du temps, qui montre une tendance à la densification. Il s'agira d'assoir cette tendance avec ce PL prenant en compte les modifications proposées par le CE.

La Présidente remercie le conseiller d'Etat pour cette prise de position. Le tableau mentionné sera annexé au PV.

Un député (L) pense que les propositions faites vont dans le sens de leurs discussions. Il serait intéressant de faire un inventaire pour voir les conséquences sur la qualité des projets des contraintes administratives imposées. Il demande si le département adhère aux valeurs de densité mentionnées dans le PL.

M. Longchamp dit que cela dépend des zones. En zone de développement 2, il propose de rester à 2,5 ; de passer à 1,8 en zone de développement 3 ; et de garder un indice de 1 en zone de développement 4A ; et de 0,8 en 4B. A l'exception de la lettre B, les indices paraissent être un socle de discussion plus intéressant dans la dynamique à instaurer avec les différents partenaires.

Un député (L) remercie l'accueil fait à ce PL. S'agissant des dispositions transitoires, la question était de savoir s'il était envisageable d'avoir une application à l'autorisation de construire. Ceci n'est pas envisageable ni techniquement ni juridiquement. Ils seront contents de pouvoir avoir l'amendement qui instaure des dispositions transitoires. S'agissant de dérogation, les auditions ont montré la position des uns et des autres. Enfin, il cite la question de la définition de l'indice, qui était la question initiale qui a eu lieu à la CAC. Les auteurs sont très attachés à la qualité. Les députés avaient posé une question à son prédécesseur s'agissant de l'étude des morphologies urbaines, une publication du département des années 2000. M. Quincerot avait été mandaté pour faire une mise à jour de ces études morphologiques, qui sont très importantes pour ouvrir des pistes pour des formes d'ilots dense et agréables à vivre. Il demande des informations à ce sujet.

M. Longchamp mentionne deux réflexions internes qui seront présentées une fois avancées. L'une est sur l'élaboration d'un PLQ : si c'est un outil adéquat, pourquoi c'est si long, et si insatisfaisant. Il est toujours frustrant de se dire qu'on est partagé entre faire quelque chose d'insatisfaisant – mais qui a le mérite de faire quelque chose –, ou qui frise la perfection – mais il faut attendre à nouveau 5 ans. C'est une décision politique. Il ne dit pas que les PLQ sont extraordinaires, mais à un moment, il n'est pas possible de prendre la responsabilité politique d'attendre et réfléchir encore 4 ans, quand tant de gens ont des difficultés à se loger. Ils vont d'abord réfléchir à quel est le PLQ idéal du point de vue de l'urbaniste, puis voir la faisabilité politique. Cela ne le dérange pas d'envisager un mode de fonctionnement différent avec les communes. Aujourd'hui, c'est un mode insatisfaisant. Soit une commune a envie de faire quelque chose et il est possible d'avancer, soit une commune n'est pas à l'aise, prise dans des tensions internes, et il y a des possibilités de blocage permanentes. La commune n'a qu'une autorité de préavis, mais peut bloquer l'affaire. Il demande s'il ne vaudrait pas mieux avoir une partie de codécision à un moment. Il arrive que des communes appellent le Conseil municipal à voter favorablement à un PLQ, pour pouvoir lancer un référendum. M. Longchamp demande s'il ne serait pas meilleur d'affronter le problème de face et dire qu'à un moment, la commune a un mot à dire. A

Lancy, le Conseil administratif était favorable. Le Conseil municipal a voté un préavis disant qu'« il faut étudier » – ce qui ne donne pas d'avis. Institutionnellement, cela ne fonctionne pas. L'autre réflexion porte sur le type d'habitat de demain, étant donné l'évolution démographique, sociale, le vieillissement, etc. Il faut savoir si ce qui se construit est encore adéquat pour demain. La société va évoluer et va nécessiter des modes d'aménagement différents. Les 2/3 d'une génération ont été expatriés aussi. La zone de logement d'un certain nombre de gens qui travaillent à Genève est Sion, Fribourg, etc. Dans le vieillissement de la population, cela va aussi avoir des conséquences. Les gens ont créé des liens avec leur lieu de travail qui ne sont pas les mêmes qu'avec leur lieu de domicile. Il imagine que les enfants de ces personnes ont des liens avec Genève, qui ne sont pas les mêmes. Demain, cette génération ne sera plus là et en termes d'habitat, cela aura des conséquences. Le risque est de n'avoir plus que des gens âgés, et des gens qui ont les moyens de vivre à Genève. Quand un immeuble brûle à la Jonction et qu'en sortent 100 habitants qui sont en situation illégale, cela pose problème. Il rappelle que les loyers de deux personnes âgées sur trois sont payés par l'Etat. Cet élément nécessite de réactualiser les besoins d'habitation à 30 ans.

Un député (PDC) trouve cela passionnant et partage l'analyse du Conseiller d'Etat. C'est avec intérêt qu'il découvre les amendements du CE. C'est une question presque d'arithmétique et le mode de calcul de ce fameux IUS qui va être déterminant. Il est d'accord avec la nécessité de l'inscrire dans la loi, mais il faut s'entendre sur la manière avec laquelle on définit ce calcul. Il a compris qu'on allait prendre en compte des préoccupations de M^{me} Roset. Il sait combien il est difficile de définir cet indice. Il serait intéressés d'en savoir plus à ce sujet. Les études en cours pour Bernex Nord visent un IUS de 1,5. Il a l'impression que c'est déjà bien dense. Il demande si le département est en mesure de montrer comment quantifier la qualité, et souhaiterait voir des images pour voir à quoi cela correspond. La poursuite de l'examen de ce PL ne saurait faire l'économie de cette appréciation.

La Présidente demande si ce serait possible de faire cette présentation dans un avenir proche.

M^{me} Girault dit que le département a fait un nombre de calculs, et pris le cas d'un certain nombre de PLQ et PDQ pour voir comment calculer une densité qui soit approchable de façon homogène dans le territoire. L'indice trouvé a la propriété de donner une densité avec la même approche sur l'ensemble du territoire. Le département a ensuite examiné la différence entre l'IUS traditionnel et ces indices de densité pour s'apercevoir quand toutes les surfaces d'équipement sont retirées, c'est beaucoup plus dense. Dans le cas de Bernex, l'IUS traditionnel est de 1,5. Avec cet indice de densité, c'est 1,8.

Sur les Cherpines, la densité est de 1 sur l'ensemble du PLQ et mais sur chacun des îlots, les indices qui sont bien plus forts.

La Présidente suggère d'avoir une présentation ainsi qu'un document en annexe.

M^{me} Girault précise que l'indice de densité sur les Cherpines est à 1,92.

En se basant sur les indices tels que calculés à l'avenir, un député (MCG) demande si le département a calculé le nombre d'appartements supplémentaires que cela pourrait faire.

M^{me} Girault pense que c'est impossible, car il faudrait considérer l'ensemble du plan directeur cantonal, et estimer les surfaces d'équipements notamment. Elle pense que la meilleure approche est celle dans le plan directeur cantonal, avec des objectifs fixés. Dire précisément avec les indices, le nombre auquel ils arriveront, est un exercice totalement aléatoire.

Le député (MCG) est sensible à l'argument des communes qui sont contre un minima qui impose des contraintes supplémentaires. Il demande si en entrant en matière sur une révision du calcul de l'IUS, il ne serait pas possible d'arriver au même résultat, avec contraintes en moins.

Mme Girault pense que l'IUS pose un problème majeur. Ce n'est pas un indicateur de densité. Vu que son calcul est différent d'un PLQ à l'autre, ce n'est pas un indice de référence. Il s'agit d'un indice qui permet de répartir les droits à bâtir et donc la valeur des terrains. Il est indispensable, mais il ne faut pas l'utiliser pour la densité, car on se trompe.

Une députée (Ve) peut souscrire à beaucoup de choses soulevées par le Conseiller d'Etat. Souvent, sur de grands projets de déclassements, on parle de qualité. Là, on attend vraiment un résultat et une qualité de projet importants. Il a souvent été dit à la CAC – et les Verts y attachent beaucoup d'importance – qu'une forte densité ne veut pas forcément dire une mauvaise qualité. Elle fait référence à de nombreux quartiers dans d'autres villes européennes, récents, très denses, et de qualité. Elle demande quand est-ce qu'il y aura ce genre d'aménagement à Genève. Il faut faire une différence entre la morphologie des bâtiments et la qualité d'un projet. Elle suggère aussi de trouver des bâtiments modulables pour répondre aux développements des besoins de la société. Elle se réjouit de voir, via ces amendements, ce à quoi ils pourraient arriver ; et d'avoir présentation en 3D de projets prêts à démarrer. Elle pense qu'il faut associer les habitants sur quelque chose de visible, et compréhensible plutôt que de parler d'une densité chiffrée à laquelle ils ont plutôt tendance à s'opposer.

Dans un *brainstorming* interne au département, M. Longchamp a demandé à l'architecte cantonal quelles étaient les grandes réalisations

récentes en matière de qualité d'urbanisme à Genève. Avec beaucoup de passion, l'architecte a cité 8 ou 9 bâtiments – tels que l'OMM, par exemple. M. Longchamp était assez d'accord, mais a remarqué qu'il n'y avait pas un bâtiment de logements. Il a donc demandé un exemple de bâtiment de logement. Un grand silence a duré quelques secondes. L'architecte a mentionné le Lignon. M. Longchamp a donc demandé autre chose, de plus récent. Il a fallu 1 minute à l'architecte pour indiquer un autre quartier. C'est une des vraies raisons du problème : les gens ne peuvent pas s'approprier l'urbanisme. Il demande pourquoi à Genève, les gens avaient tant l'envie de construire il y a 50 ans et ne l'ont plus aujourd'hui. Loger ses enfants est un besoin fondamental. Le problème est propre à Genève. Il pense qu'une des raisons est que sont construites des choses dont les gens n'ont pas envie. Il demande pourquoi il n'y a pas les mêmes blocages dans d'autres cantons. La législation est le reflet d'une volonté. Il y a donc une perception que l'acte de construire n'est pas quelque chose pris de façon positive. Il a vu des quartiers charmants en Europe par exemple, mais ce ne sont pas dans des villes où il a envie de vivre. A Genève, on n'est pas capable de montrer un quartier qui donne envie. Les règles de financement du logement et la façon de faire les PLQ ont une part de responsabilité. On a normé, uniformisé le logement. Le logement répond à des critères de qualité indéniables, mais ne donne pas envie.

La Présidente rappelle le côté participatif qui est très important pour remporter l'adhésion à un projet.

Un député (L) rappelle les contraintes financières qui sont très importantes. Aujourd'hui, le seul projet qui peut rentrer dans le carcan mis en place est la barre. Cela enlève toute velléité de forme, de texture de façade. Il y aurait peut-être une idée à creuser d'une modulation de ces prix contrôlés, peut-être en fonction de la taille des constructions. Moduler les prix minimaux peut être intéressant en fonction de la taille des projets, et envisager éventuellement un bonus incitatif pour permettre une qualité architecturale un peu différente de ce qui est produit aujourd'hui. Il est malheureux de voir que l'on en vient à discuter de la couleur du crépit. Il a des pistes à examiner. Au Verger, il y a un magnifique projet de construction haute, mais ils sont arrivés à une barre, constructible à 625 F le mètre cube. Il y a un élément de réflexion. La CAC est prenante si le département vient avec des propositions pour inciter des architectures de qualité.

M. Longchamp dit que les règles de financement de logement, sont les mêmes que le terrain soit compliqué ou non, qu'il y ait des constructions ou qu'il soit agricole, vide de constructions. En partant d'un terrain agricole non bâti, la marge de manœuvre financière est solidement plus grande qu'avec un

PLQ dans une zone de villa. Plus on gratte, plus on découvre des choses stupéfiantes. Il cite le coût de démolition des bâtiments et le fait que l'on traite des surfaces où les seules choses à déplacer sont des poireaux de la même manière. Des architectes viennent expliquer que ce qui est plus cher est aussi plus compliqué à construire. Un îlot demande des compétences plus fortes que des immeubles en barre. Quand il voit des plans faits par des programmes informatiques, il pense à s'amuser à intervertir des plans pour voir au bout de combien de temps les gens s'en rendront compte.

Un député (R) confirme que l'Office des autorisations de construire a réussi à timbré des plans composés d'éléments d'un dossier qui fait partie d'un 1^{er} projet, puis un 2^e, etc. pour arriver à une autorisation de construire pour quelque chose d'incohérent. Il pense que certains de ses confrères ont un discours pseudo-élitaire totalement incompréhensible. Il s'agit d'immeubles qui sont tout sauf utiles pour ceux qui les occupent. C'est valable pour les écoles, les bureaux, les logements. Aujourd'hui, la problématique est accentuée par le fait des concours, qui sont jugés non pas sur l'utilité, mais l'opportunité de faire une publication dans les revues d'architecture nationales, voire mondiales. On le voit clairement : la prime est donnée à des objets architecturaux qui sont tous sauf utiles à l'usage. Par ailleurs, quand des confrères viennent depuis l'étranger, ceux-ci finissent par se « jeter par la fenêtre » en voyant qu'à Genève, pour une barre standardisée, il faut 10 ans pour mettre au point l'opération, régler les problèmes de voisinages, etc. Quand les bureaux d'études sont passés par toutes ces épreuves, le but est juste « de ne pas perdre trop d'argent », car toutes les études supplémentaires ne sont pas payées. Or, les gens passent des heures de plus que dans n'importe quel autre canton. C'est la faute de l'Etat. De plus, à Genève, les loyers, les bureaux et les revenus ne sont pas les moins élevés de Suisse. C'est un délire complet qui décourage le travail et l'envie de faire quelque chose. Quand il était à l'école polytechnique, ils parlaient de « périmètre d'évolution » pour les immeubles, mais à Genève, aujourd'hui, un immeuble doit faire 15 mètres. Il est dit ensuite que les architectes n'ont pas d'imagination. Il évoque les problèmes rencontrés pour faire la Maison des Schtroumpfs. En tant que construction, le projet est discutable, mais au moins il est amusant. Si la ville de Genève n'était pas le client, cela ne se serait pas fait. L'autre caractéristique genevoise est le fait qu'il ne faut absolument pas que quelque chose change près de chez soi.

Un député (MCG) ne pense pas qu'il soit juste de dire que si les constructions en barre actuelles sont dues à des questions de plans financiers. La preuve est qu'un philanthrope mentionné comme exemple s'est heurté à

d'autres problèmes alors que l'argent n'était pas un problème. L'Etat porte aussi une part de responsabilité dans ces blocages.

La Présidente estime que la présence de M. Longchamp a permis d'avoir un bel état des lieux. Elle propose de remettre ce PL à l'ODJ de la semaine prochaine, avec la présentation des formes urbaines par le DU. La CAC pourra alors rentrer dans les discussions et éventuellement le vote du PL.

M. Longchamp propose de distribuer le projet d'amendement ainsi que le tableau mentionné qui seront annexés au PV.

Séance du 21 novembre 2012

Présentation par le DU : analyses des densités comparées

M^{me} Girault distribue un certain nombre de copies du rapport « Densité bâtie et autres indicateurs pour l'aménagement » qui montre des illustrations qui permettront de compléter le diaporama. Sa présentation a pour objectif d'illustrer les amendements qui ont été proposés par le département. Le 1^{er} point d'analyse était de voir comment mesurer la densité. Il y a en effet un certain nombre de manières de calculer les IUS. M^{me} Girault cite l'exemple du PLQ de Jolimont, qui se trouve sur un périmètre relativement restreint, et qui a un IUS de 1,15. Cet IUS est relativement facile à calculer, car il n'y a pas beaucoup de problèmes de surfaces à retrancher. Un 2^e exemple qui a servi pour l'analyse est le PLQ de la Route de Chêne où le calcul abouti à un IUS de 1,5, qui est donc relativement faible. Elle mentionne ensuite un autre PLQ qui a un IUS de 0,75, parce qu'il y a un grand parc qui fait partie de l'ensemble. Ainsi, l'IUS n'est pas très significatif pour mesurer la densité, parce que les espaces verts d'usage public ne sont pas déduits. Elle mentionne ensuite le Chemin de Rieu, avec un IUS de 1,22. Dans cet IUS sont intégrées les surfaces destinées aux équipements publics. L'IUS ne veut donc pas dire que c'est trop faiblement bâti. Elle mentionne un dernier cas de figure, le grand périmètre des Cherpines. Au stade du PDQ, l'IUS global est de 1,01 parce que les espaces verts, les voiries futures et les équipements publics ne sont pas déduits. Ainsi, malgré une volonté de densifier qui est notable, l'IUS est relativement fiable.

M^{me} Girault estime que cela illustre le fait que l'IUS ne peut pas être utilisé pour mesurer la densité. Il vaut quand même la peine de fixer sa définition, et celle-ci est proposée dans les propositions d'amendements du département, à savoir « *le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains, y compris les surface de circulation externe et de raccordement et les surfaces d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir. Cet indice est*

utilisé en particulier dans les PLQ ou les autorisations de construire (...) ». C'est donc un indice qui permet la répartition des droits à bâtir et qui est utile pour cela. Une analyse a été produite à partir d'un certain nombre de cas de figure de l'étude « Méthode : densité bâtie et autres indicateurs pour l'aménagement » dont elle distribue aux Commissaires le rapport d'étude. L'étude a pris 15 îlots existants, 5 PLQ et 6 grands périmètres. Elle passe en revue quelques cas de figure très différents, en renvoyant les Commissaires au rapport distribué. Le 1^{er} exemple est en page 24. Il s'agit des Pâquis. L'indice de densité proposé par M. Quincerot utilise l'îlot. C'est la base de comparaison. Cela marche assez bien pour les îlots, mais nettement moins bien lorsque le périmètre est différent. Là, le tissu est relativement dense et la mesure de l'indice de densité générale est 3,2. C'est un tissu classique, de centre-ville, du XIX^e siècle.

M^{me} Girault poursuit avec un 2^e exemple en page 28, qui présente les Contamines. C'est un îlot de forme urbaine classique du début du XX^e siècle. Il s'agit de barres formées d'une succession d'immeubles. Avec les routes dessertes des immeubles, la densité générale est de 2,6. Il y a des immeubles qui font quelques étages (8 niveaux). La densité est pourtant nettement plus faible, alors que la forme urbaine paraît, au premier abord, la même que précédemment. Elle montre ensuite la page 30, le secteur de Candolle, avec un tissu historique et des immeubles avec des grandes cours. L'indice de densité est de 2,3. Un autre exemple est Carl-Vogt, à la Jonction, illustré en page 32. Il y a une hauteur de 9 niveaux, et une densité de 2,2. C'est une forme urbaine plus moderne. Un autre exemple, à la page 40, est Onex-Morgines. Il s'agit d'une forme urbaine différente, moderne, et des tissus composés de barres relativement hautes (10 niveaux), et beaucoup plus d'espaces libres. Là, l'indice de densité générale est de 1,4. Elle cite ensuite la page 38, le vieux Carouge, qui a un indice de 1,4. Là, les îlots sont plus classiques et comportent 4 niveaux. C'est un tissu de centre-ville. Un autre exemple est Châtelaine, en page 46, où se trouvent des plots qui ont des hauteurs de 6 niveaux, avec beaucoup d'espaces libres, et une densité générale de 1. Cette manière de calculer donne des densités plus basses. Elle cite ensuite Puplinge, illustré à la page 50, avec des maisons en bande, à 4 niveaux, et des espaces libres non-négligeables. La densité est de 0,8. Ceci montre le corpus d'exemples utilisé pour se rendre compte du rapport entre densité et forme urbaine qui n'est pas forcément évident. Le département a essayé de voir ce que cela voulait dire quand on passe à des échelles différentes. Ils se sont aperçus qu'ils n'arrivaient pas à voir de rapports entre la taille de l'îlot, la taille du PLQ et du morceau de ville. A chaque fois, les choses sont très différentes. Dans une fiche comparative qui concerne les

Pâquis, la densité de l'îlot passe de 3,2 à 3 sur le périmètre intermédiaire, puis 2,5 sur une autre échelle. Ceci illustre les limites de cette façon de calculer. De la même façon, sur le tissu de Carouge, la densité à l'îlot est de 1,4 ; tandis que le périmètre intermédiaire descend à 1,4 ; et le morceau de ville descend à 1,3. Enfin, sur une forme moderne, la densité à l'îlot est de 1,2, le périmètre intermédiaire et le grand périmètre se situent à 0,9.

Ainsi, Mme Girault conclut que ce n'est peut-être pas le bon indice. Il faut un indice qui permette de traverser les échelles. Ils ont ainsi défini l'indice de densité (ID) comme « *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 celle 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 permet de traverser les différentes échelles. C'est ce qu'ils ont vérifié avec un certain nombre d'exemples. En comparant l'IUS et l'ID, elle remarque des différences notables. Le 1^{er} exemple montre un IUS 0,22 et un ID de 1,93. Sur un autre exemple, l'IUS est à 0,75 et l'ID à 1,22 tandis que dans un autre exemple, l'IUS est de 1,34 et l'ID de 2,2. Les différences sont significatives. Sur les Cherpines, l'IUS est de 1,01 et l'ID est de 1,92, ce qui est une densité honorable. Le dernier aspect est la question de savoir quels indices de densité minimaux il faut indiquer dans la loi. Le PL 10965 propose :

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

Le département a réuni l'ensemble du corpus qui avait été étudié. Sur le diaporama, elle montre, en noir, les îlots de l'étude, et en rouge, les PLQ dont le département a calculé les ID. Ils ont réparti, sur l'abscisse et l'ordonnée, le nombre de niveaux utilisés et les ID auxquels ils ont abouti. Ils s'aperçoivent qu'il y a cinq groupes de densité. Ils ont un certain nombre d'opérations, comme Puplinge, Onex, Certoux, etc., qui ont une forme de néo-village, avec des densités légèrement inférieures à 1. Ainsi, les propositions du PL pour les zones 4A et 4B semblent correspondre. Ensuite, pour ce qui est des îlots denses et des formes d'urbanisme modernes, les ID se situent entre 1,5 et 2. Donc, en zone de développement 3, ils proposent une densité de 1,8 pour ne pas être complètement déphasé. Dans le centre-ville ancien, il y a un groupe avec des densités plus importantes. Un ID de 2,5 en zone 2 est un minimum

qui semble ne pas poser de problèmes. Enfin, ils ont examiné les densités des différents PLQ ces dernières années, en faisant une comparaison entre IUS et ID depuis 2005 dans différents secteurs – les zones A, B, et C – donc la majorité de ce qui est produit. La ligne rose correspond aux densités préconisées par le PL 10965. En bleu, il y a les IUS calculés au PLQ qui sont en dent de scie, et en vert, l'ID qui montre que la densité se renforce au cours du temps. La ligne verte est généralement légèrement en dessous de l'indice de densité 2. Le dernier graphique montre le renforcement de la densité entre 2005 et aujourd'hui. Le dernier amendement proposé vise à préserver une voie dérogatoire, car on n'est pas à l'abri de cas particuliers qui font qu'il est impossible d'atteindre certains niveaux. Ces cas nécessitent une attention particulière et pourraient être dûs à des raisons de circonstances patrimoniales, paysagères, etc. Enfin, la dernière proposition d'amendement est celle de la réservation par rapport aux PLQ déjà en cours d'adoption.

Une députée (UDC) remercie le département pour cette présentation très intéressante. Elle rappelle que faisant référence à l'art. 2A, les Commissaires ont discuté de la nécessité de spécifier qu'il s'agissait d'une densité « à l'hectare ». Or, avec l'al. 1 tel que proposé en amendement, il lui semble qu'il n'y a plus besoin de spécifier « à l'hectare ».

Mme Girault confirme que cela résout le problème de l'hectare puisque l'indice traverse les échelles.

S'agissant de l'al. 1 de l'art. 2A, la députée (UDC) s'interroge de la nécessité des spécifications. Elle demande s'il est véritablement nécessaire de mentionner « vouée à la circulation **externe** », « d'une **certaine** importance », et « au **minimum** aux besoins d'un quartier ». Il faudrait alors définir la notion d'une « certaine importance », ainsi que le reste.

Mme Girault répond que la notion de « circulation externe » vise à faire la différence avec circulation interne, qui est comprise dans la surface nette à bâtir. Le principe est de distinguer les usages. Tout ce qui correspond à un usage interne à l'îlot doit rentrer dans la surface nette à bâtir qui servira à calculer l'ID. Tout ce qui est d'un usage qui va au-delà de l'îlot sort de la surface nette à bâtir. C'est pour cela que l'amendement mentionne les espaces d'une « certaine importance » qui fait référence à ce qui est utile au-delà du quartier qui est en train d'être conçu ou bâti.

La députée (UDC) a une crainte par rapport aux effets de seuils : à partir du moment où l'on indique un minimum, les gens ont tendance à s'y conformer et ne pas aller au-delà.

M^{me} Girault pense que cela peut être un effet, mais si la loi indique que c'est un minimum, cela indique que l'on peut faire plus.

Un député (L) remercie le département. La CAC avait demandé une mise à jour des indicateurs morphologiques, ce qui a été réalisé. Cette étude est particulièrement intéressante. Il remarque aussi le travail très important qui a été fait pour déboucher sur l'ID. Sa question porte sur un graphique qui montre deux PLQ récents avec une densité de 3. Il demande à quoi ces deux PLQ correspondent.

Un député (R) relève la qualité du travail effectué, et le fait d'avoir essayé de trouver une définition qui puisse être praticable quelle que soit la taille de l'échelle. Il demande comment ils arrivent à cet ID.

M^{me} Girault explique que le principe est que le parc est d'un usage qui va au-delà du quartier et il est donc retranché de la surface nette à bâtir.

Un député (L) trouve qu'en changeant la définition de l'IUS à l'ID, l'ambition du PL est diminuée, car l'ID est toujours plus élevée que l'IUS – d'environ 20%, vu que la proposition du département est de maintenir presque tous les chiffres originels du PL.

M^{me} Girault pense que c'est aux députés de discuter ces chiffres. Le département a essayé de se placer dans une position réaliste. Les IUS et ID en zone 4 sont proches, car les périmètres sont petits. Plus le périmètre est petit, plus les chiffres sont proches. La difficulté vient avec les grands périmètres. Il est possible de dire que c'est peut-être moins ambitieux que le PL, mais la question était de savoir si le PL était réaliste. Par rapport à cela, si on prend l'IUS, le PL est peut-être trop ambitieux. A Bernex par exemple, un IUS à 2 est intenable. Ainsi, il est possible de garder ces chiffres, mais cela risque de susciter des demandes de dérogations, ce qui n'est pas le but.

M^{me} Girault répond que l'IUS est un outil indispensable pour les droits à bâtir et le calcul des prix foncier, mais il ne faut pas s'en servir pour le calcul de la densité. Dans les PLQ, l'ID sera probablement comparable à l'ID sur le plan directeur cantonal, dans le cas où cela sert à quelque chose de maintenir l'ID dans le plan directeur cantonal si l'ID est dans la loi.

Un député (PDC) pense que si les auteurs ont déposé un PL, c'est pour se projeter sur les futurs développements importants, et sur les grands projets, plutôt que sur les éléments qui existent déjà. Il cite l'exemple des Cherpines. Le calcul des cet indice de densité à l'îlot donne des chiffres importants. L'objectif est de prévoir une utilisation plus rationnelle du sol, mais aussi que les grands projets aboutissent. Ainsi, il demande si ces valeurs numériques conduiront à des projets de qualité, et quoi soient perçus par les gens concernés comme tels.

M^{me} Girault pense qu'aucun chiffre et aucune norme ne remplacera la qualité architecturale. Ici, l'objectif est l'économie du sol. Cela ne retire rien

à l'exigence d'aboutir à un projet de qualité à travers une démarche de projet urbain. D'où la nécessité d'avoir des espaces dérogatoires. C'est la démarche de projet urbain qui va donner une réponse qualitative, et qui donne à voir ce que peut faire le quartier. Il est quand même possible de rester ambitieux avec la densité.

Le député (PDC) a entendu que les amendements proposés conduisent à une ambition réduite. Il demande si cette réduction est nécessitée précisément par cet objectif de qualité. On peut imaginer que la qualité soit plus difficile à réaliser si les exigences en matière de densité sont trop élevées.

M^{me} Girault pense que c'est pour cela qu'il fallait un corpus d'exemples suffisamment vaste pour identifier une valeur raisonnable. C'est à partir de ces exemples qu'il est possible de dire qu'il y a la capacité de faire des projets de qualité tout en gardant des indices ambitieux. En comparant les opérations sur les graphiques montrés, globalement, tout un ensemble de PLQ ou d'îlots historiques rentrent dans cet ID. L'indice ne va pas produire la qualité, mais le projet urbain qui devra répondre à cet ID aura des chances d'être de qualité.

Un député (R) relève la somme de travail réalisée qui a permis d'arriver à des conclusions. La notion de « chiffre réaliste » a été mentionnée. Il demande de confirmer qu'avec ces indices, la voie dérogatoire serait utilisée le moins possible.

M^{me} Girault dit que c'est le sens des propositions d'amendement.

Un député (L) mentionne les Cherpines, et remarque que les équipements publics jouent un rôle prépondérant dans la différence entre l'IUS et l'ID. Il demande s'il ne devrait pas y avoir, dans la loi, une notion de densité d'équipements publics, étant donné qu'en étant exclus, ils ne seraient alors soumis à aucune réglementation. Il faudrait peut-être aussi se préoccuper de la bonne utilisation des zones destinées aux équipements publics.

M^{me} Girault explique qu'ils se sont posé cette question. Il n'est pas possible de multiplier les équipements publics à l'infini, car cela coûte de l'argent. Il n'est pas non possible de remplir tous les terrains libres pour cela. Ce que l'on peut avoir comme grande surface – parcs, les grands espaces verts, etc. – sont des espaces libres et non consommés. Il n'y a donc pas de gaspillage. Si on estime dans le futur qu'il faut densifier encore, on en aura le loisir. Aujourd'hui, pour apporter des garanties de qualité, il y a besoin d'espaces libres. Dans le futur, on garantit toutefois cette possibilité d'y revenir.

Une députée (Ve) rappelle les propos de M^{me} Roset qui disait que pour qu'une commune et un quartier adhère à un projet, ce n'est pas de l'IUS et de l'ID qu'il faut parler, mais d'un projet concret.

Un député (L) a compris que Mme Girault défend l'idée que ce qui est important est que la pièce urbaine telle que définit, ait un IUS qui soit suffisant.

M. Longchamp salue le travail fait par le département et Mme Girault. Les propositions d'amendement assurent quelque de plus cohérent, et il pense que le jeu en vaut la chandelle. Même si tout le monde n'est pas certain que cette solution ne présente que des avantages, M. Longchamp pense qu'il faut tenter l'opération pour voir ce que cela va donner dans les nouvelles dynamiques de discussion par rapport à des projets. Il est acquis à l'idée que l'on puisse le faire sur la base de ce projet.

Séance du 28 novembre

Le Président propose de reprendre la discussion concernant les propositions d'amendement au PL 10965 proposés par le département et présentés la semaine dernière.

Un député (L) remarque que le PL a été déposé après le dossier Challendin. Il cite une motion de la Commission sur Challendin. Il demande ce que donnent ces indices de densité sur Challendin.

Mme Girault répond que sur Challendin, l'ID est 1,32 pour un IUS de 0,2.

Par rapport aux indices préconisés par le PL, le député (L) remarque que cela supposerait que Challendin devrait être plus densifié.

Un député (PDC) explique que le grand projet de Bernex avance et de grandes réflexions ont été menées. La crainte est que l'adoption des valeurs numériques qui sont proposées ne vienne mettre en pièce le travail qui a été fait. Le référentiel sur ce projet est un territoire. Sa crainte est de savoir si ce qui a été fait était compatible avec les valeurs numérotées proposées par le département. M. Robyr, chef de projet du Grand Projet de Bernex l'a rassuré sur ce point, mais il souhaite entendre le point de vue de Mme Girault. C'est très important pour lui.

M^{me} Girault répond que les calculs ont été faits sur le grand projet de Bernex, et les indices sont compatibles. Sans Minergie et compte tenu d'une densité qu'ils avaient préconisé de renforcer, l'ID est à 1,717. En tenant compte de Minergie, l'ID est à 1,888. Ceci est dans la bonne cible. Elle suggère de vérifier si en prenant des portions de territoire, les densités restent les mêmes. Elle rappelle que le grand projet des Cherpines a un ID de 1,92.

En retirant les grands espaces publics et les grands équipements publics du calcul, il y a des espaces de respiration, sans affecter l'ID. Ceci dit, un ID de 1,8 en zone de développement 3 (ci-après ZD3) est un maximum à son avis.

Le député (PDC) évoque l'aridité d'un texte de loi. Il pense que les nuances faites par Mme Girault ne seront pas forcément présentes dans la nouvelle disposition. Il pense que c'est vers ce genre de projet que sont destinées ces nouvelles dispositions. Dans des projets comme Bernex, dans les centralités, les ID sont supérieures à ceux qui figurent dans ce PL. Il y a des raisons à cela, notamment la proximité de pôle d'échanges de transport. Lorsqu'on s'en éloigne, les ID sont à 1,5 ou 1,6. Il ne souhaite pas que le texte dise qu'il faut 1.8 partout ailleurs que dans les centralités. Il faut une formulation qui fait atteindre cet objectif de manière globale sur le territoire. Il n'est pas sûr que le texte laisse suffisamment de marge de manœuvre.

M^{me} Girault explique que c'est l'intention des amendements proposés. En effet, l'idée est de donner un peu de souplesse en introduisant la question du projet architectural ; du périmètre qui correspondrait à un PDQ ; et de l'exception dans les cas très particuliers quand il y a du patrimoine, des zones de bois et forêts ou quand il y a un intérêt majeur. Cette notion a été introduite pour ne pas être verrouillé quand les circonstances nécessitent une souplesse.

Une députée (Ve) demande au département si l'al. 3 qui vient d'être mentionné permet les dérogations mentionnées.

M^{me} Girault le confirme.

La députée (Ve) pense que l'ACG a aussi exprimé cette inquiétude de fixer ces chiffres dans la loi, car ils pourraient poser problèmes dans certains grands projets. Il lui semble que cet amendement permet de rassurer les députés. Il ne s'agit pas de faire « capoter » des projets qui avancent. Elle imagine que l'al. 3 tel que proposé par le département devrait permettre à certains grands projets de passer sans que cela crée un levé de bouclier.

M^{me} Girault confirme que c'est le sens de cet alinéa. Des tissus ne supportent pas l'ID de 1,8. Alors, il faut choisir une zone de développement 4A, pas 3B. L'objectif n'est pas de faire passer en ZD3 systématiquement toutes les couronnes de village qui ne supporteraient pas un ID aussi élevé. Mais celles-ci sont déjà en général en zone 4.

Un député (L) prend note de ce changement de définition de IUS à ID. Il s'est rendu compte qu'en changeant cette définition, on perd un peu de la substance du PL. Il demande s'il y a des exemples de plans aujourd'hui à l'étude qui ne répondent pas à un ID plus grand que 1,8. Tous les exemples

montrés semblent tous avoir des ID plus grands que 1.8. Ainsi, le PL est enlevé de sa substance, car l'idée était d'avoir un IUS élevé pour avoir des droits à bâtir élevés et une utilisation rationnelle du sol. Aux Cherpines, il y a de grandes zones non construites. Ces zones non construites vont contribuer à la qualité du quartier, mais elle péjorent un peu l'utilisation rationnelle du sol. Il suggère d'avoir, en plus des ID minimaux, des IUS minimaux pour avoir une bonne utilisation du sol.

M^{me} Girault pense qu'il faut cantonner l'IUS à son utilisation pour la répartition des droits à bâtir. Ceci permet d'être souple et ne pas être figé dans une utilisation qui vise la densité, mais qui vise au contraire à répartir équitablement les droits à bâtir. Ils ne peuvent pas faire les deux avec le même indice. Ils ont testé cela sur les Cherpines, et sont arrivés à un IUS de 1,01, ce qui permet d'avoir prix du terrain à bâtir équitable. C'est ce qui était visé. Toutefois, l'IUS ne traduit pas l'utilisation du sol, car les terrains qui sont bâtis sont beaucoup plus denses. Il y a des terrains qui n'ont pas été utilisés et qui sont nécessaires aujourd'hui pour donner des respirations suffisantes au regard de ce que la société attend. Demain, rien n'empêche de densifier plus si l'on estime qu'il y a moins besoin de respiration. Ainsi, le sol n'a pas été consommé, puisqu'il est encore libre de construction.

Le député (L) demande s'il y a des dossiers qui ont des ID inférieurs à 1,8 en ZD3. En zone 4A et 4B, avec des ID de 1 et 0,8, cela ne semble pas poser de problèmes.

M^{me} Girault pense que pour le grand projet de Bernex par exemple, si on passe à un ID à 1,9, on risque la dérogation systématique. Le projet n'est pas fini, et elle pense que cela peut être un risque.

Le député (L) estime qu'ainsi modifié, ce PL ne sert ainsi à rien, puisque l'ID minimal est de toute façon respecté. Il pose la question de l'utilité de fixer ce minima et s'il est suffisant pour atteindre l'objectif ambitieux d'utilisation rationnelle du sol.

Un député (PDC) connaît la difficulté de faire émerger un projet tout en respectant la nécessité d'utiliser le terrain de façon efficiente. Il sait que des chiffres, dans leur aridité telle qu'elle peut résulter d'un texte de loi, ne veut pas dire grand-chose. Mme Girault en a fait la démonstration la semaine dernière. Il a l'impression que dans ces grands projets, on gagnerait en qualité, en efficacité et en intensité d'utilisation du sol en travaillant le projet plutôt qu'en appliquant des chiffres *stricto sensu*. En faisant, dans le cadre du grand projet de Bernex, le travail inverse, ils arrivent à la conclusion qu'ils sont dans les chiffres. Les services de Mme Girault ont procédé à l'envers, et constatent que le seul moyen de s'en sortir est de proposer les amendements

proposés. Il pense que c'est dans ces grands projets qu'il faut être ambitieux pour l'avenir. Il faut fixer un objectif qualitatif et quantitatif et essayer de les atteindre par le biais du projet, plus que par le biais de PL.

Un député (L) disait que l'utilité du PL est diminuée par les amendements. En acceptant ces amendements, on enlève un peu de la substance du PL. Il comprend que cela correspond aux grands projets qui sont en cours.

Une députée (UDC) mentionne qu'il faut surtout fixer des objectifs qualitatifs, quantitatifs, et s'engager dans un projet. Elle regrette que la CAC ne parle pas de l'aspect participatif qui est une des conditions – l'une des plus importantes – qui fait que cela passe ou pas. Elle mentionne les Cherpines et les Semailles. On le voit à l'exemple que le chiffre lui-même ne veut rien dire s'il y a une adhésion autour d'un projet de qualité. Elle craint beaucoup que le fait d'ancrer dans la loi des chiffres avec leur aridité ait un effet psychologique redoutable et qu'il y ait des blocages. On sait à quoi les blocages amènent. M. Aumeunier a relevé le problème de l'indice et le fait que la densité est devenue accessoire à Challendin, où tout est bloqué du fait des oppositions. Il faut tabler surtout sur la possibilité de se mettre autour de la table pour faire quelque chose ensemble plutôt que faire du quantitatif. Elle tient à la qualité de vie dans ce canton. Elle n'est pas sûre d'y arriver en ancrant des chiffres dans la loi qui risquent d'être mal interprétés.

Un député (L) évoque tout ce que fait un urbaniste quand il étudie un périmètre pour en faire quelque chose de qualitatif. Toutefois, ces dernières années, par les pressions diverses, on est en deçà d'un objectif, et même l'urbaniste sera frustré. L'exemple de Challendin est significatif. Le périmètre développe 120 logements, qui auraient pu être 150 logements, et c'est fini. Il trouve intéressante l'idée de pièce urbaine dans les amendements du Conseil d'Etat. Cela génère, sur les PLQ développés, des indices d'utilisation dont on aurait voulu qu'ils soient plus élevés mais qui laissent des espaces vides, que l'on enlève dans l'ID. Il évoque Thônex, qui ne satisfait pas tout le monde, mais au moins, il y a des pièces urbaines relativement denses et des espaces vides pour les générations futures. C'est imparfait, mais on évite l'écueil, et cela a été démontré. Challendin ne rentrerait pas « dans les clous », il aurait fallu qu'il soit plus dense.

Un député (R) apprécie l'effort de réflexion du département, d'autant plus que ce qui en résulte semble aller vers quelque chose qui semble acceptable par une majorité de Commissaires. Certains voient une certaine aridité dans le fait de figer des chiffres. Toutefois, il pense que cela va occulter le débat en quelque sorte. Une fois que cet effort aura été fait, on ne reviendra plus systématiquement sur la problématique de la densité. Ainsi, par la suite, on

va peut-être pouvoir se concentrer beaucoup plus sur l'aspect qualitatif des projets. Cela concernera peut-être moins la CAC qui se concentre sur la définition des périmètres qui doivent être construits et à quelle densité. Ainsi, il y aura un ID accolé à la zone. Les Communes pourront consacrer plus de temps à mettre sur pied des projets de haute qualité. Il pense que ce PL va améliorer les processus vers la qualité.

Un député (PDC) entrera en matière sur ce PL, et les amendements proposés par le département, car précisément, ces amendements tiennent compte de la réalité des projets en cours notamment. On peut atténuer cette aridité. Il voulait s'assurer que la liberté que l'on a de développer les projets est assurée par les amendements. Arriver à quantifier avec des ID minimaux cette intensité constructive va probablement faciliter la tâche à certains égards des élus locaux. Cela étant, il partage l'avis sur Challendin qui est très en-deca des ID. Si l'on applique les amendements à Challendin, on augmente la densité construite de façon considérable.

Mme Girault ajoute qu'aujourd'hui déjà, il y a des densités obligatoires de par le plan directeur cantonal, avec un problème majeur : il faut définir à l'avance les périmètres dans lesquels on aura les densités minimales. Ce découpage est problématique, car il est figé. En admettant que les zones 3 et 4 ont une densité minimale, on est plus libre du découpage de la zone et débarrasse le plan directeur cantonal de ce découpage obligatoire, tout en permettant de répondre aux recours. Il y a beaucoup de recours sur la densité, et quand les choses ne sont pas claires au point de vue du zonage, ou du découpage en matière de densité minimale, l'Etat est beaucoup plus faible pour défendre certaines positions. Ce PL permet d'éviter cela, ce qui est un assouplissement.

Une députée (UDC) trouve les dernières considérations de M^{me} Girault très pertinentes. Elle demande la moyenne approximative des PLQ pour voir l'écart par rapport aux ID proposés.

M^{me} Girault renvoie au schéma présenté la semaine dernière. Sur un échantillon de PLQ, en enlevant les valeurs extraordinaires des cas particuliers, la moyenne depuis 2005 est de 1,4 voire 1,5 en zone 3. Ceci est une moyenne à vue d'œil sur un graphique. Elle ne peut pas répondre sur la zone 2. S'agissant des zones 4A et 4B, la moyenne n'est pas loin du 0,8. En général, ce sont des petits périmètres, où l'IUS et l'ID sont relativement proches.

M^{me} Girault confirme qu'il s'agit d'un minimum, et qu'il est possible d'aller plus loin.

Un député (L) pense que le dernier déclassement en zone 2 est le PAV. Il demande si l'ID de 2,5 est assez ambitieux. La zone 2 vise à faire des zones denses.

M^{me} Girault pense que la zone 2 du PAV est atypique. C'est un secteur où l'on veut de la très haute densité. Appliquer du 3 et 4 ailleurs peut être problématique. Les zones 2 sont clairement dans des zones où l'on densifie et il n'y a pas le même problème de bagarres. Les zones 2 sont souvent des zones ordinaires en centre-ville, il a y donc un intérêt à densifier pour la valeur du terrain, alors que dans les zones de développement, la valeur du terrain est faible par rapport à un objectif de densification.

Le Président met aux voix l'entrée en matière du PL 10965 :

Pour :	14 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG, 1 UDC)
Contre :	—
Abstention :	—

L'entrée en matière du PL 10965 est acceptée à l'unanimité.

Le Président met aux voix le titre et le préambule :

Le titre et préambule sont acceptés à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'article 1 souligné :

L'article 1 souligné est accepté à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'article 2A qui fait l'objet d'amendement du département. Le Président demande s'il y a un amendement qui reprend l'amendement. Le parti Libéral propose de reprendre l'intégralité des amendements proposés à l'article 2A Indice d'utilisation du sol (nouveau) et l'article 3 al. 3 nouvelle teneur.

Le Président procède au vote sur les amendements du département tels que sur la page qui a été remise la semaine dernière. Il lit les 5 alinéas tels que proposés par le Conseil d'Etat.

Le Président lit puis met aux voix l'art. 2A al. 1, tel qu'amendé par le département.

Pour :	14 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG, 1 UDC)
Contre :	—
Abstention :	—

L'alinéa 1 de l'article 2A tel qu'amendé par le département est accepté à l'unanimité.

Le Président lit l'art. 2A, al. 2 tel que proposé par le département. Il le met aux voix :

Pour :	15 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG, 1 UDC)
Contre :	–
Abstention :	–

L'alinéa 2 de l'article 2A tel qu'amendé par le département est accepté à l'unanimité.

Le Président lit l'al. 3 de l'art. 2A tel que proposé par le département.

Une députée (UDC) a une proposition de modification à l'amendement du département qui porte sur l'al. 3 de l'art. 2A, comme suit : « Les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2 alinéa 2 doivent respecter cet indice de densité minimal. Ils peuvent toutefois s'en écarter si des raisons de qualité urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un plan directeur de quartier ou d'un concours au sens des lettres d et e de cette même disposition ou si la protection du patrimoine *naturel ou construit* ou un autre motif d'intérêt général l'impose. »

Un député (L) indique que le PL ne modifie rien sur la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS). Il n'y a donc pas de nécessité d'imposer d'autres renvois.

Le Président fait voter l'amendement à l'al. 3 de l'art. 2A tel qu'amendé par le département :

Pour :	2 (1 UDC, 1 MCG)
Contre :	9 (2 PDC, 2 Ve, 2 R, 3 L)
Abstentions :	4 (1 MCG, 2 S, 1 Ve)

La proposition d'amendement portant sur l'al. 3 de l'art. 2A tel qu'amendé par la députée (UDC) est refusée.

Le Président lit puis met aux voix l'al. 3 de l'art. 2A, tel qu'amendé par le département :

Pour :	13 (1 MCG, 3 L, 2 R, 3 Ve, 2 PDC, 2 S)
Contre :	1 (1 UDC)
Abstention :	1 (1 MCG)

L'al. 3 de l'art. 2A, tel qu'amendé par le département est accepté.

Dans la législation relative au patrimoine, un député (PDC) demande s'il est envisagé autre chose que du patrimoine naturel ou construit. Il ne pense pas qu'il puisse y avoir d'autre type de patrimoine au sens de la législation.

M. Pauli pense que cela est exhaustif. Il y a du patrimoine naturel ou construit. Dans la LPMNS, via un plan de site, on peut protéger des territoires en zone agricole, avec quelques maisons ou des éléments naturels.

Le député (PDC) demande si quand on parle de patrimoine, dans la législation, on parle forcément de quelque chose qui est naturel ou construit.

M. Pauli dit que la législation parle plutôt de protection, de zones à protéger plutôt que de patrimoine. Il ne voit pas d'autres types de patrimoine.

Une députée (Ve) se réfère au chapitre 5 de la LPMNS qui semble toucher aussi au patrimoine naturel. Ce chapitre lui semble donc mentionner ce qui vient d'être évoqué.

M. Pauli remarque que le patrimoine peut éventuellement faire allusion au patrimoine mobilier – des chaises ou des navires dans la rade par exemple. Par rapport au contexte, il ne voit pas en quoi cela pourrait être chose que du patrimoine naturel ou construit.

Le Président procède à la lecture et au vote de l'al. 4 de l'art. 2A tel qu'amendé par le département:

Pour :	15 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG, 1 UDC)
Contre :	–
Abstention :	–

L'alinéa 4 de l'art. 2A tel qu'amendé par le département est accepté à l'unanimité.

Le Président lit l'al. 5 de l'art. 2A tel que proposé par le département. Il précise que la date manquante sera la date de l'adoption du PL.

Une députée (UDC) note que ce qui est compris dans les plans d'affectation du sol sont les PLQ ou les modifications de zone. Elle trouve regrettable, vu le nombre de PLQ qui existent, et qui pourraient bénéficier d'une densification, de ne pas profiter de cette loi pour voir dans quelle mesure il est possible de faire quelque chose. Mme Girault pense que c'est un risque.

La députée (UDC) dit que d'ici qu'on réalise un PLQ ou certaines modifications de zones, on ne va pas pouvoir profiter de faire des densifications là où elles seraient pertinentes. Vu qu'il faut 20 ou 30 ans pour qu'un PLQ se réalise, elle pense qu'on le regrettera dans 30 ans.

Mme Girault pense que c'est un risque que d'inclure les plans d'affectation en cours, car cela voudrait dire qu'on remet en question cela, avec un creux de la vague, un reconditionnement de l'ensemble de ces PLQ qui va générer des délais absolument incontrôlables dans la réalisation de ces PLQ et dans la réalisation de nombre de logements.

Considérant la surface que représentent ces PLQ et modifications de zone, la députée (UDC), pense que ne pas en profiter c'est ne pas faire un usage rationnel du sol. Elle rappelle certaines constructions décidées il y a 20 ans, qui ont deux étages, alors qu'il aurait été possible de faire 20 étages. Elle trouve cela regrettable. Avec un minimum de participation des parties prenantes, il faudrait laisser cette possibilité.

Le Président met aux voix l'al. 5 de l'art. 2A, tel qu'amendé par le département :

Pour :	14 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG)
Contre :	1 (1 UDC)
Abstention :	–

L'alinéa 5 de l'art. 2A tel qu'amendé par le département est accepté à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'art. 2A nouveau dans son ensemble :

Pour :	14 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG)
Contre :	–
Abstention :	1 (1 UDC)

L'article 2A nouveau est accepté dans son ensemble.

Le Président lit l'art. 3 al. 3 nouvelle teneur, tel que proposé par le département. L'art. 3 al. 3 propose d'abroger l'al. 5 de l'art. 3 de la LGZD. Il est donc normal que la référence à l'al. 5 soit supprimée. Il s'agit d'une mise en conformité. Le Président lit ensuite l'art. 3 al. 5 de la LGZD.

Un député (PDC) trouve intelligent de proposer cette abrogation, car il avait été consacré dans la loi une prime à quelque chose qui est devenu la règle aujourd'hui.

Le Président met aux voix le vote de l'al. 3 de l'art. 3 nouvelle teneur :

Pour :	15 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG, 1 UDC)
Contre :	–
Abstention :	–

L'alinéa 3 de l'article 3 nouvelle teneur, tel que proposé par le département, est accepté à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'abrogation de l'al. 5 de l'art. 3 de la LGZD :

L'abrogation de l'alinéa 5 de l'art. 3 de la LGZD est acceptée à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'art. 3 nouvelle teneur dans son ensemble, tel que proposé par le département :

L'article 3 nouvelle teneur dans son ensemble est accepté à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'art. 2 souligné :

L'article 2 souligné est accepté à l'unanimité.

3^{ème} débat

Le Président met aux voix le PL 10965 dans son ensemble :

Pour : 14 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG)

Contre : –

Abstention : 1 (1 UDC)

Le PL 10965 est accepté.

Mesdames et Messieurs les députés, au vu de ce qui précède, la majorité des membres de la Commission d'aménagement vous propose d'accepter le projet de loi PL 10965 tel qu'amendé par le DU dans son ensemble.

Annexes

- 1. Présentation du DU*
- 2. Amendements du DU*
- 3. Divers plans*

Annexe disponible sur internet

Densité bâtie et autres indicateurs pour l'aménagement (publié le 08.11.2012), voir http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/actualite-densite_batie_autres_indicateurs_pour_amenagement-13466.html

Projet de loi (10965)

modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) *(Pour une utilisation rationnelle du sol)*

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modification

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée
comme suit :

Art. 2A Indices de densité et indices d'utilisation du sol (nouveau)

¹ 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.

² Un indice de densité minimal est applicable en zone de développement. Il
est de :

- a) 2,5 en zone de développement 2;
- b) 1,8 en zone de développement 3;
- c) 1 en zone de développement 4A;
- d) 0,8 en zone de développement 4B.

³ Les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en
application de l'article 2 alinéa 2 doivent respecter cet indice de densité
minimal. Ils peuvent toutefois s'en écarter si des raisons de qualité
urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un
plan directeur de quartier ou d'un concours au sens des lettres d et e de cette
même disposition ou si la protection du patrimoine ou un autre motif d'intérêt
général l'impose.

⁴ L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher
destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains, y
compris les surfaces de circulation externe et de raccordement et les surfaces
d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir. Cet

indice est utilisé en particulier dans les plans localisés de quartiers ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2 alinéa 2.

⁵ Sont réservés les indices d'utilisation du sol fixés par les plans d'affectation du sol adoptés avant le ... (à compléter par la date d'adoption du présent projet de loi) ou par les projets de plans d'affectation du sol mis à l'enquête publique avant cette date.

Art. 3, al. 3, phrase introductive (nouvelle teneur), al. 5 (abrogé)

³ Les plans localisés de quartier indiquent, le cas échéant :

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

PL 10965 modifiant la LGZD

CAC – 21 novembre 2012



DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

19.12.2012 - Page 1

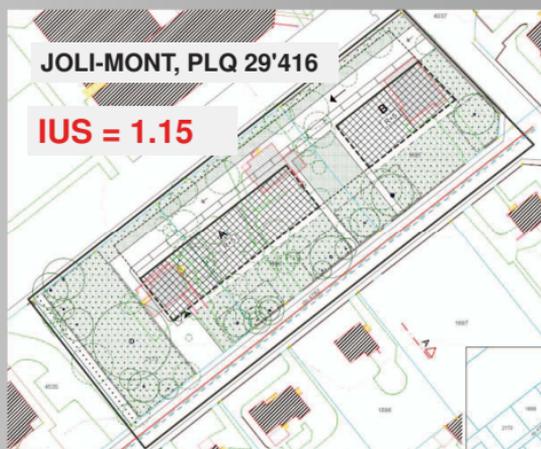
Comment mesurer la densité?



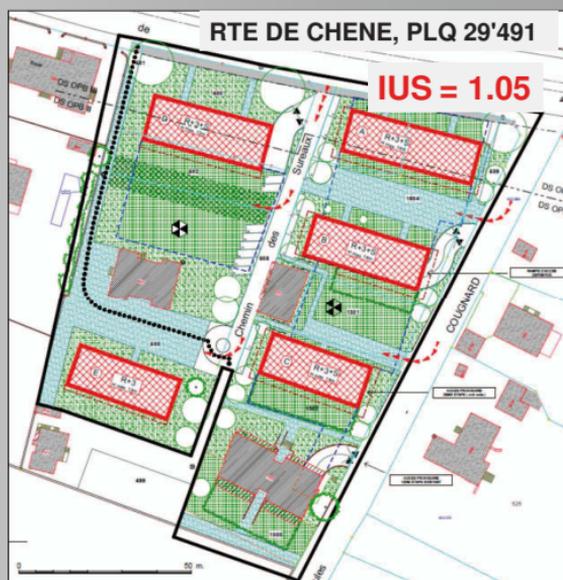
DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

19.12.2012 - Page 2

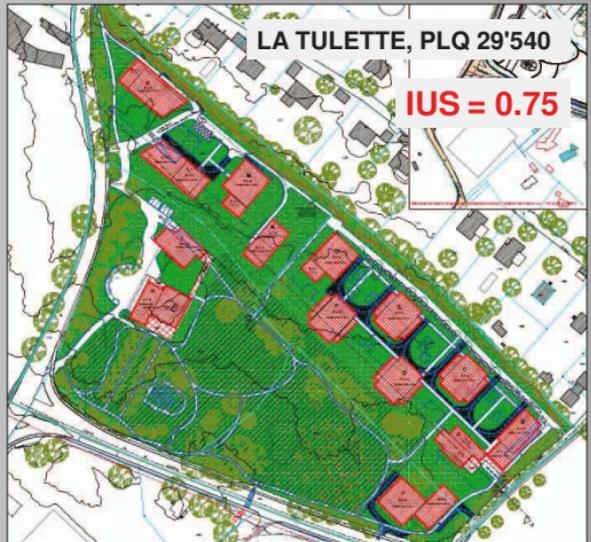
L'IUS genevois sert à répartir les droits à bâtir dans un PDQ ou un PLQ



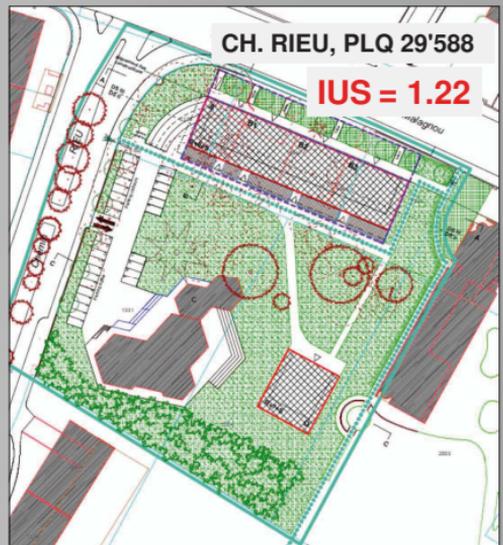
L'IUS genevois ne convient pas pour mesurer la densité : il ne prend pas en compte la protection du patrimoine bâti



L'IUS genevois ne convient pas pour mesurer la densité : ne sont pas déduits les espaces verts d'usage public

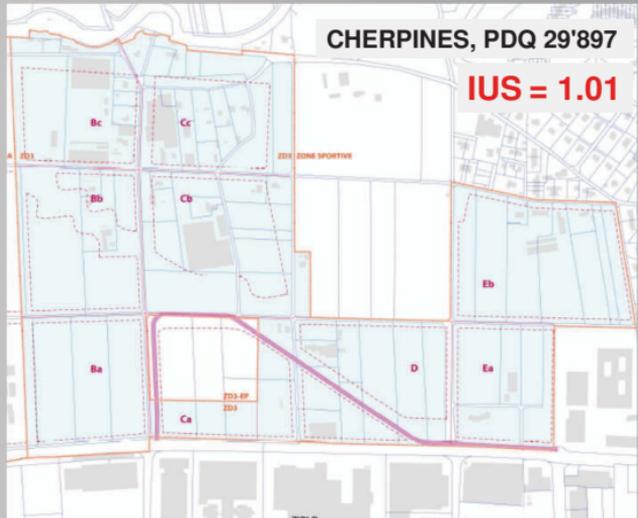


L'IUS genevois ne convient pas pour mesurer la densité : ne sont pas déduits les espaces destinés aux équipements publics



L'IUS genevois ne convient pas pour mesurer la densité d'un grand projet :

- la voirie future
- les espaces publics et verts
- les équipements publics



Définition de l'indice d'utilisation du sol

⁴ *L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains, y compris les surfaces de circulation externe et de raccordement et les surfaces d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir. Cet indice est utilisé en particulier dans les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2 alinéa 2.*

Etude densité bâtie et autres indicateurs pour l'aménagement

- 15 ilots existants
- 5 PLQ
- 6 grands périmètres



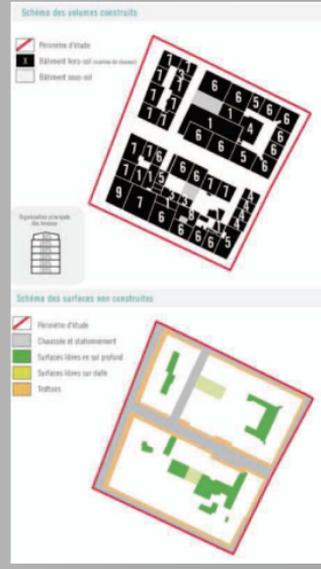
DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

19.12.2012 - Page 9

Indicateurs de formes urbaines ILOTS - PETITS QUARTIERS FICHE n°1 PÂQUIS (Pâquis)

Densité générale	3.2
Densité hors voirie et stationnement	4
Empise au sol des constructions	58% 1 ha
Surface de voirie et stationnement	21% 0.37 ha
Surface de trottoirs	9% 0.18 ha
Surface libre totale	12% 0.23 ha
↳ dont surface libre sur dalle	2% 0.04 ha
Hauteur référence (niveaux)	6 niv.
Surface moyenne des immeubles	195 m ²
Nombre de volumes habitables	20 / ha 35
Nombre de contacts entre volumes	19 / ha 33
Longueur de voirie totale	368 m / ha 656 m
↳ dont en impasse	0 m / ha 0 m

© Richard Quincroet et Urbaplan, 2012



DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

19.12.2012 - Page 10

Indicateurs de formes urbaines

ILOTS - PETITS QUARTIERS

FICHE n° 3 CONTAMINES (Genève/Champel)

Densité générale	2.6
Densité hors voirie et stationnement	3.5
Emprise au sol des constructions	33 % 0.72 ha
Surface de voirie et stationnement	26 % 0.59 ha
Surface de trottoirs	11 % 0.25 ha
Surface libre totale	30 % 0.68 ha
↳ dont surface libre sur dalle	0 / ha 0 ha
Hauteur référence (niveau)	8 niv.
Surface moyenne des immeubles	362 m ²
Nombre de volumes habitables	3.1 / ha 7
Nombre de contacts entre volumes	1.8 / ha 4
Longueur de voirie totale	286 m / ha 642 m
↳ dont en impasse	0 m / ha 0 m

© Richard Quincroet et Urbaplan, 2012

Schéma des volumes construits

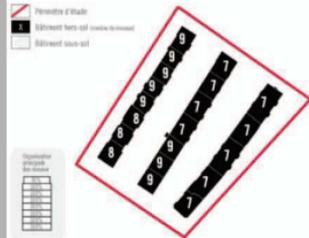
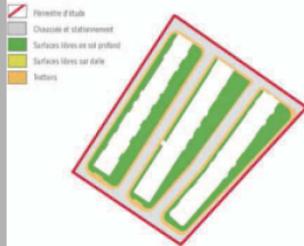


Schéma des surfaces non construites



Indicateurs de formes urbaines

ILOTS - PETITS QUARTIERS

FICHE n° 4 CANDOLLE (Cité-centre)

Densité générale	2.3
Densité hors voirie et stationnement	3.6
Emprise au sol des constructions	36 % 0.74 ha
Surface de voirie et stationnement	37 % 0.77 ha
Surface de trottoirs	16 % 0.32 ha
Surface libre totale	11 % 0.17 ha
↳ dont surface libre sur dalle	0 % 0 ha
Hauteur référence (niveau)	6 niv.
Surface moyenne des immeubles	296 m ²
Nombre de volumes habitables	9 / ha 19
Nombre de contacts entre volumes	8 / ha 16
Longueur de voirie totale	240 m / ha 480 m
↳ dont en impasse	0 m / ha 0 m

© Richard Quincroet et Urbaplan, 2012

Schéma des volumes construits

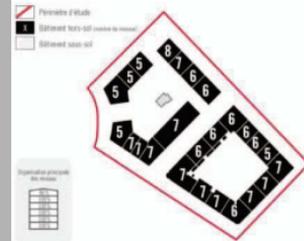
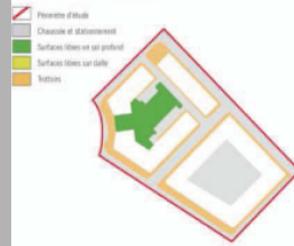


Schéma des surfaces non construites



Indicateurs de formes urbaines

ILOTS - PETITS QUARTIERS

FICHE n°5 CARL - VOGT (Jonction)

Densité générale	2.2	
Densité hors voirie et stationnement	3.2	
Emprise au sol des constructions	47%	1.04 ha
Surface de voirie et stationnement	32%	0.70 ha
Surface de trottoirs	7%	0.16 ha
Surface libre totale	14%	0.31 ha
↳ dont surface libre sur dalle	0 %	0 m2
Hauteur référence (niveau)	9 niv.	
Surface moyenne des immeubles	370 m2	
Nombre de volumes habitables	3.2 / ha	7
Nombre de contacts entre volumes	0.4 / ha	1
Longueur de voirie totale	151 m / ha	330 m
↳ dont en impasse	0 m / ha	0 m

© Richard Quincroet et Urbaplan, 2012

Schéma des volumes construits

- Périmètre d'étude
- Bâtiment hors sol (niveau de rez-de-chaussée)
- Bâtiment sous sol

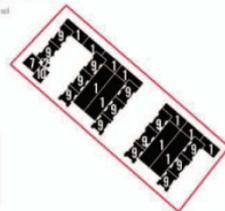
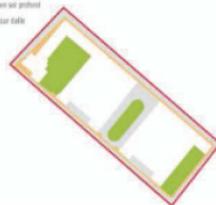


Schéma des surfaces non construites

- Périmètre d'étude
- Chaussée et stationnement
- Surfaces libres en sol profond
- Surfaces libres sur dalle
- Trottoirs



Indicateurs de formes urbaines

ILOTS - PETITS QUARTIERS

FICHE n°8 VIEUX-CAROUGE (Carouge)

Densité générale	1.4	
Densité hors voirie et stationnement	1.8	
Emprise au sol des constructions	45%	0.53 ha
Surface de voirie et stationnement	22%	0.26 ha
Surface de trottoirs	11%	0.13 ha
Surface libre totale	22%	0.26 ha
↳ dont surface libre sur dalle	0 %	0 ha
Hauteur référence (niveau)	4 niv.	
Surface moyenne des immeubles	132 m ²	
Nombre de volumes habitables	33 / ha	39
Nombre de contacts entre volumes	32 / ha	37
Longueur de voirie totale	258 m / ha	300 m
↳ dont en impasse	0 m / ha	0 m

© Richard Quincroet et Urbaplan, 2012

Schéma des volumes construits

- Périmètre d'étude
- Bâtiment hors sol (niveau de rez-de-chaussée)
- Bâtiment sous sol



Schéma des surfaces non construites

- Périmètre d'étude
- Chaussée et stationnement
- Surfaces libres en sol profond
- Surfaces libres sur dalle
- Trottoirs



Indicateurs de formes urbaines

ILOTS - PETITS QUARTIERS

FICHE n° 9 ONEX - MORGINES

Densité générale	1.4
Densité hors voirie et stationnement	1.8
Emprise au sol des constructions	45% 0.53 ha
Surface de voirie et stationnement	22% 0.26 ha
Surface de trottoirs	11% 0.13 ha
Surface libre totale	22% 0.26 ha
L ₂ dont surface libre sur dalle	0% 0 ha
Hauteur référence (niveau)	4 niv.
Surface moyenne des immeubles	132 m ²
Nombre de volumes habitables	33 / ha 39
Nombre de contacts entre volumes	32 / ha 37
Longueur de voirie totale	258 m / ha 300 m
L ₂ dont en impasse	0 m / ha 0 m

© Richard Quincroet et Urbaplan, 2012

Schéma des volumes construits

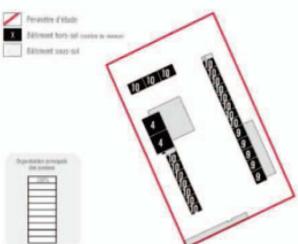
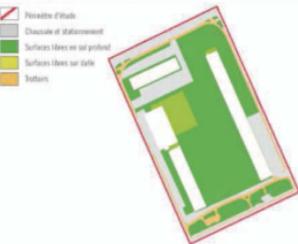


Schéma des surfaces non construites



Indicateurs de formes urbaines

ILOTS - PETITS QUARTIERS

FICHE n° 12 CHATELAIN (Vernier)

Densité générale	1.8
Densité hors voirie et stationnement	1.5
Emprise au sol des constructions	17% 0.25 ha
Surface de voirie et stationnement	34% 0.5 ha
Surface de trottoirs	3% 0.04 ha
Surface libre totale	46% 0.68 ha
L ₂ dont surface libre sur dalle	0% 0 ha
Hauteur référence (niveau)	6 niv.
Surface moyenne des immeubles	624 m ²
Nombre de volumes habitables	2.7 / ha 4
Nombre de contacts entre volumes	0 / ha 0
Longueur de voirie totale	170 m / ha 250 m
L ₂ dont en impasse	143 m / ha 210 m

© Richard Quincroet et Urbaplan, 2012

Schéma des volumes construits

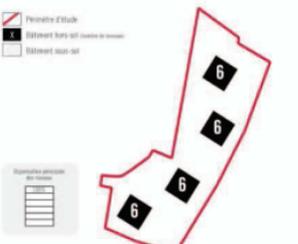


Schéma des surfaces non construites



Indicateurs de formes urbaines

ILOTS - PETITS QUARTIERS

FICHE n° 14 PUPLINGE - ROUTE DE JUSSY

Densité générale	0.8
Densité hors voirie et stationnement	0.9
Emprise au sol des constructions	25% 0.62 ha
Surface de voirie et stationnement	13% 0.30 ha
Surface de trottoirs	0.5% 0.01 ha
Surface libre totale	61.5% 1.47 ha
L ₂ dont surface libre sur dalle	13% 0.32 ha
Hauteur référence (niveau)	4 niv.
Surface moyenne des immeubles	283 m ²
Nombre de volumes habitables	1.66 / ha 4
Nombre de contacts entre volumes	0 / ha 0
Longueur de voirie totale	100 m / ha 240 m
L ₂ dont en impasse	48 m / ha 115 m

© Richard Quincrot et Urbaplan, 2012

Schéma des volumes construits

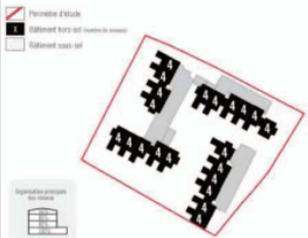
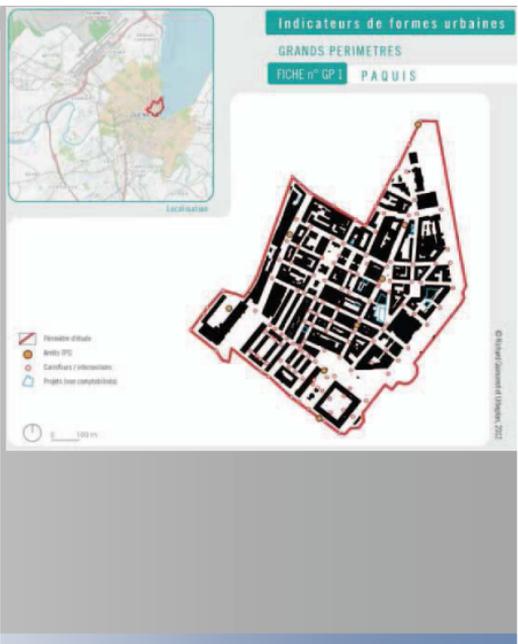
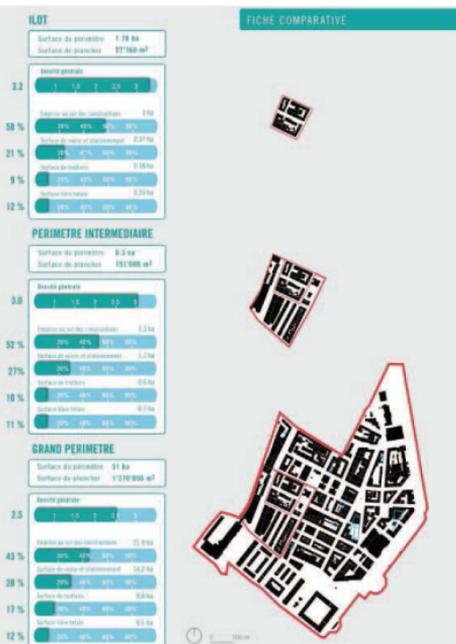


Schéma des surfaces non construites



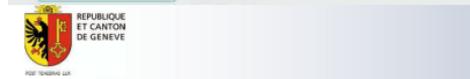
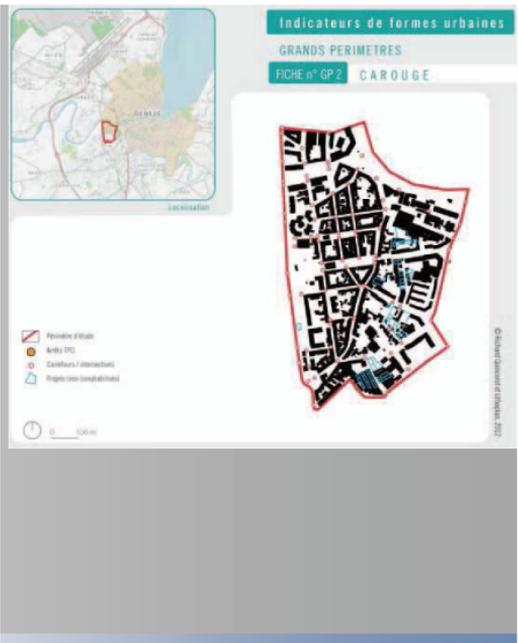
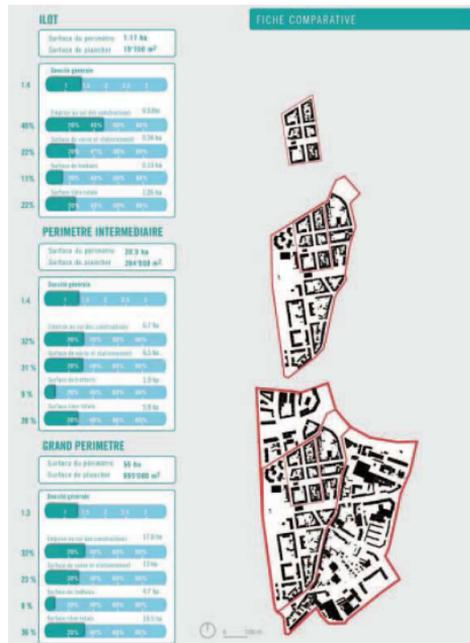
DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

19.12.2012 - Page 17



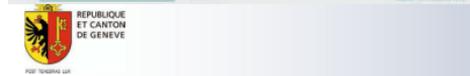
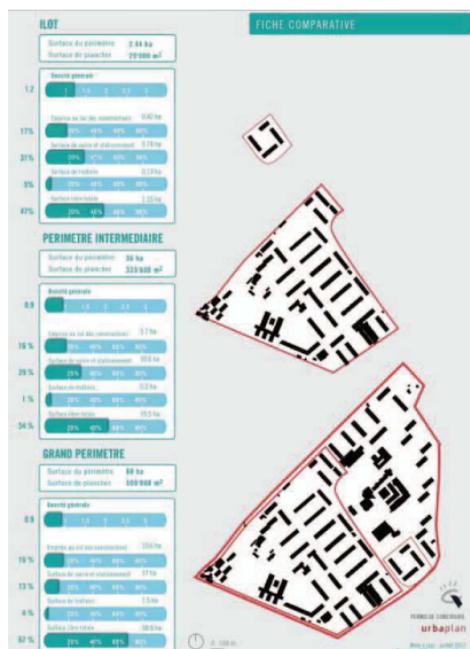
DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

19.12.2012 - Page 18



DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

19.12.2012 - Page 19



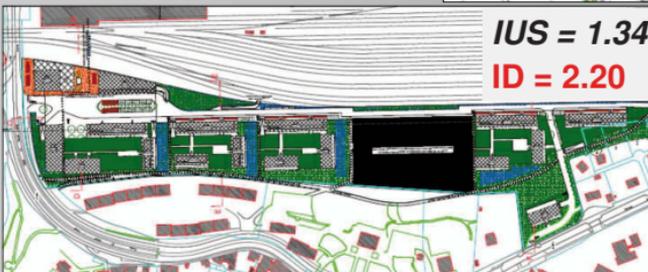
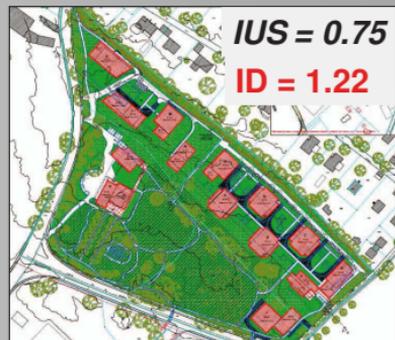
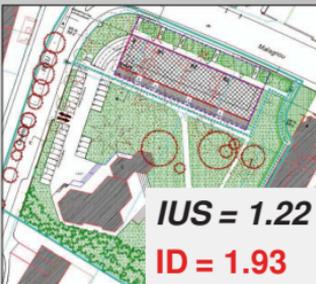
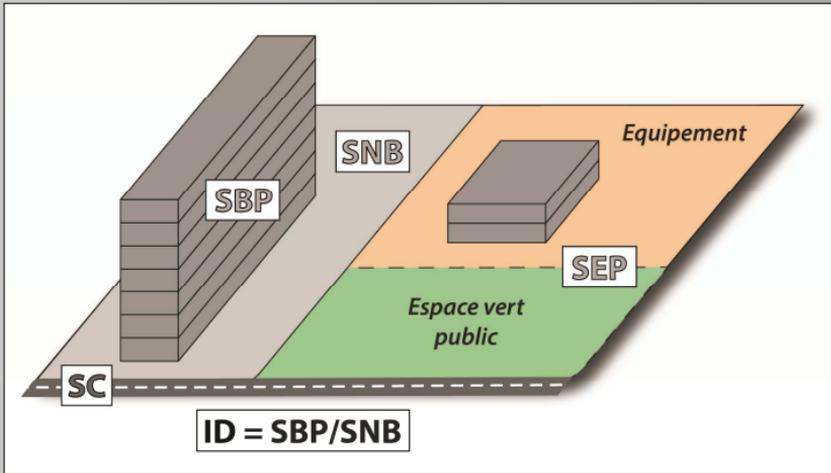
DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

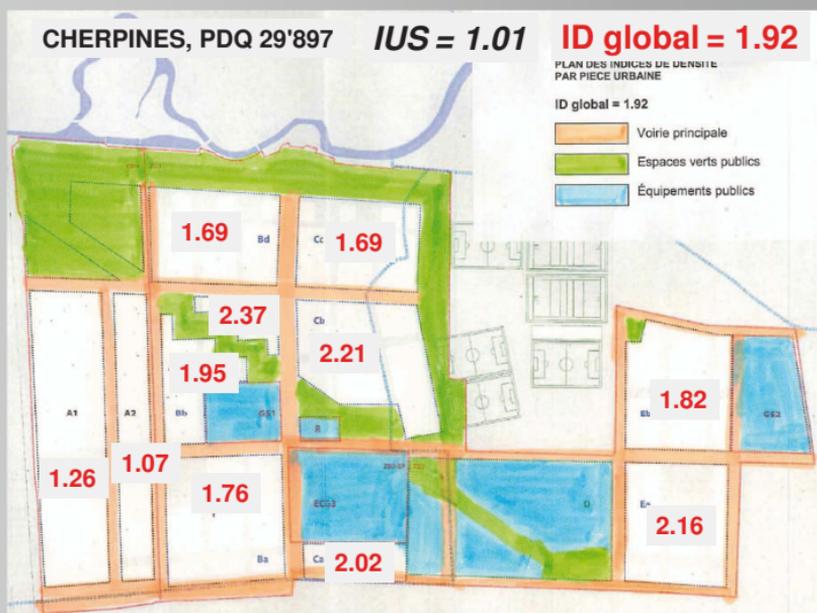
19.12.2012 - Page 20

Un nouvel instrument, l'indice de densité

Définition de l'indice de densité (ID)

- ¹ *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.*





Quels indices minimaux?

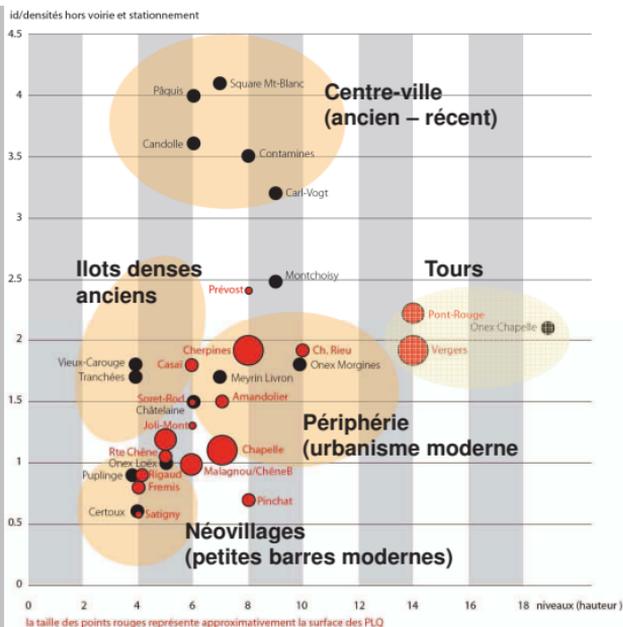
Projet de loi

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

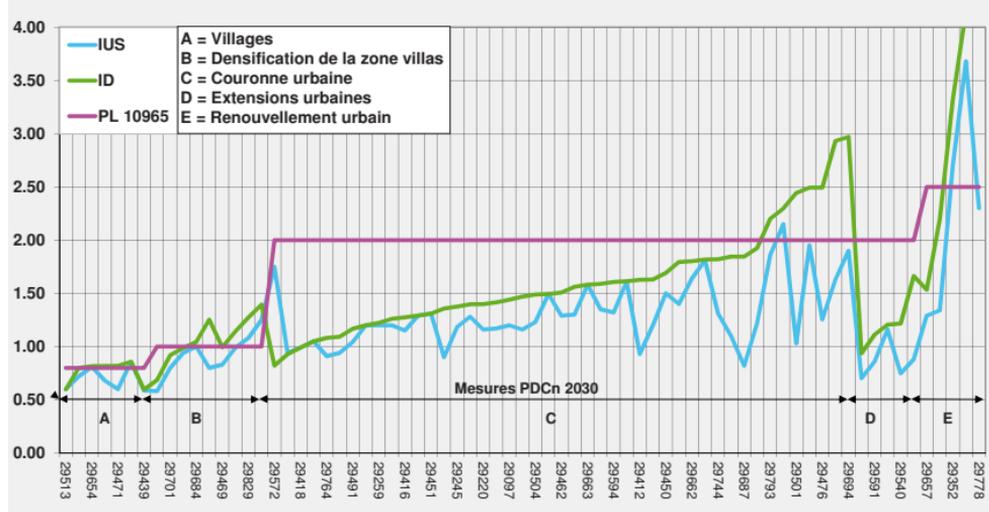
- 2,5 en zone de développement 2*
- 2 en zone de développement 3*
- 1 en zone de développement 4A*
- 0,8 en zone de développement 4B.*

Typologie d'ilots existants et de projets selon :

- la densité
- le gabarit
- la surface

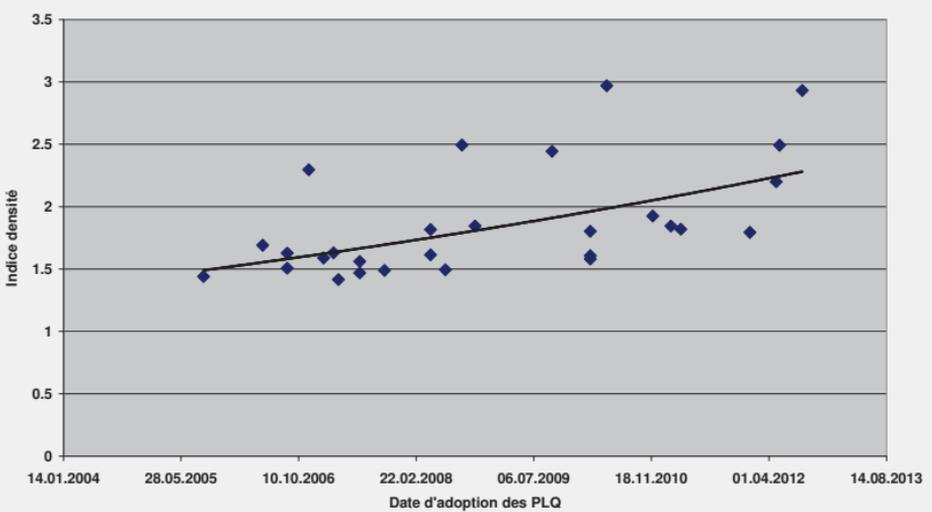


PLQ ADOPTES DEPUIS 2005 : COMPARAISON IUS - ID



DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
 PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

PLQ ADOPTES DEPUIS 2005 : EVOLUTION DENSITE



DEPARTEMENT DE L'URBANISME – OFFICE DE L'URBANISME
 PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

Amendements proposés

2 Un indice de densité minimal est applicable en zone de développement. Il est de :

- a) 2,5 en zone de développement 2***
- b) 1,8 en zone de développement 3***
- c) 1 en zone de développement 4A***
- d) 0,8 en zone de développement 4B.***

Des dispositions dérogatoires doivent être possibles

4 Les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2 alinéa 2 doivent respecter cet indice de densité minimal.

Ils peuvent toutefois s'en écarter

- si des raisons de qualité urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un plan directeur de quartier ou d'un concours au sens des lettres d et e de cette même disposition

- ou si la protection du patrimoine ou un autre motif d'intérêt général l'impose.

Dispositions complémentaires

⁵ *Sont réservés les indices d'utilisation du sol fixés par les plans d'affectation du sol adoptés avant le ...ou par les projets de plans d'affectation du sol mis à l'enquête publique avant cette date.*

Art. 3 al. 3 (nouvelle teneur), alinéa 5 (abrogés), les alinéas 6 à 12 devenant 7 à 11

³ *Les plans localisés de quartier indiquent, le cas échéant :*

⁵ *Abrogé (concerne le bonus Minergie)*

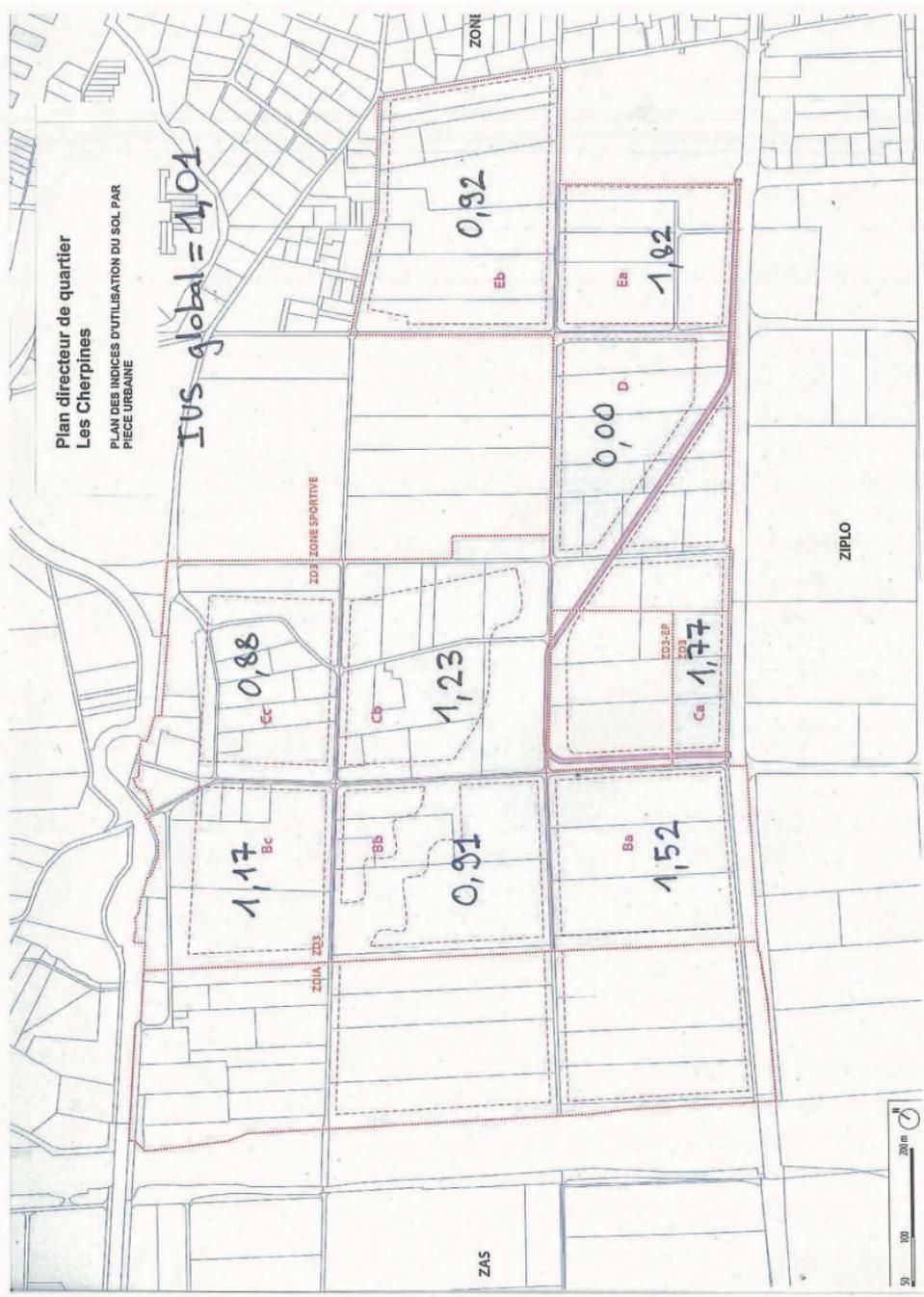
PL 10965

Art. 2A Indices de densité et indices d'utilisation du sol (nouveau)

- ¹ 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.
- ² Un indice de densité minimal est applicable en zone de développement. Il est de :
- a) 2,5 en zone de développement 2
 - b) 1,8 en zone de développement 3
 - c) 1 en zone de développement 4A
 - d) 0,8 en zone de développement 4B.
- ³ Les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2 alinéa 2 doivent respecter cet indice de densité minimal. Ils peuvent toutefois s'en écarter si des raisons de qualité urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un plan directeur de quartier ou d'un concours au sens des lettres d et e de cette même disposition ou si la protection du patrimoine ou un autre motif d'intérêt général l'impose.
- ⁴ L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains, y compris les surfaces de circulation externe et de raccordement et les surfaces d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir. Cet indice est utilisé en particulier dans les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2 alinéa 2.
- ⁵ Sont réservés les indices d'utilisation du sol fixés par les plans d'affectation du sol adoptés avant le ...ou par les projets de plans d'affectation du sol mis à l'enquête publique avant cette date.

Art. 3 al. 3 (nouvelle teneur), alinéa 5 (abrogés), les alinéas 6 à 12 devenant 7 à 11

- ³ Les plans localisés de quartier indiquent, le cas échéant :
- ⁵ Abrogé



Plan directeur de quartier
 Les Cherpines
 PLAN DES INDICES DE DENSITE
 PAR PIECE URBAINE

ID global = 1,92

-  Voirie principale
-  Espaces verts publics
-  Equipements publics



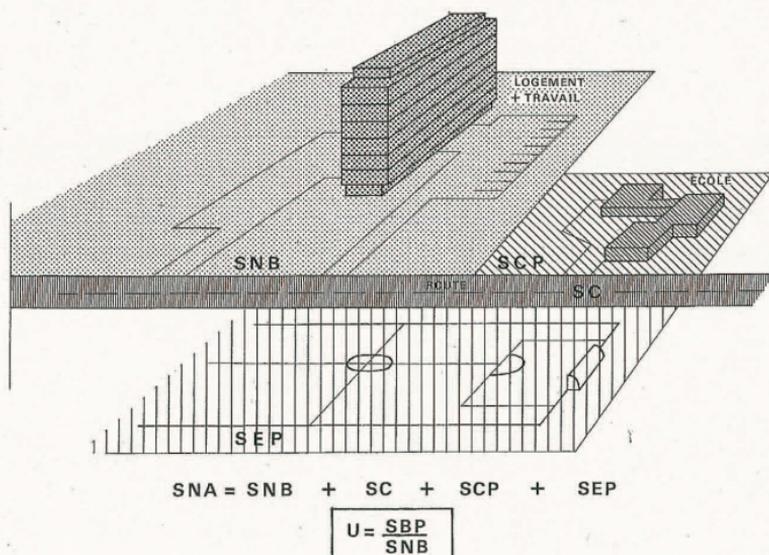
6.2.4. Définitions et propositions

Ayant exposé les particularités et les difficultés d'application des définitions du premier compte rendu de 1965, la commission propose un rapprochement avec la terminologie de l'ORL, mieux adaptée.

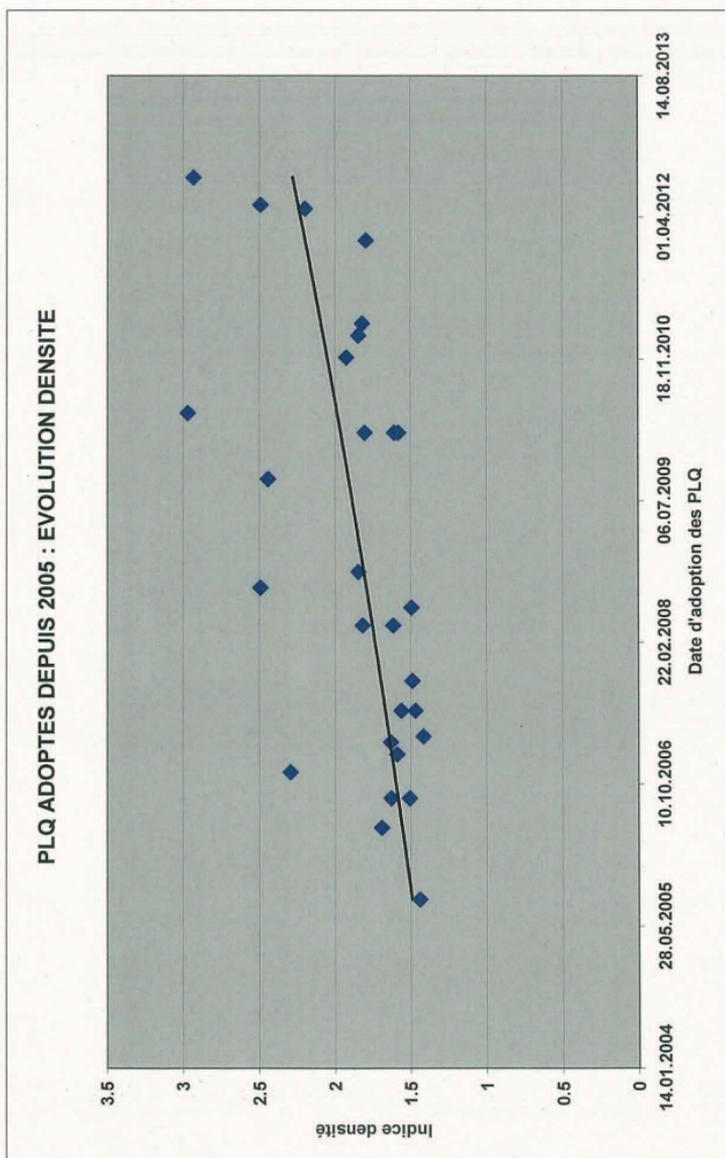
Rappel de la terminologie ORL (Directive 511 503)

- **Surface nette à bâtir (SNB)**
Surface réservée aux constructions destinées à l'habitation et au travail, sans les surfaces de circulation ni les surfaces nécessaires aux constructions et établissements publics.
- **Surface de circulation (SC)**
Toutes les surfaces nécessaires à la circulation.

- **Surfaces pour les constructions publiques (SCP)**
Surfaces nécessaires pour satisfaire les besoins publics, nécessitant des bâtiments d'une certaine importance (écoles, églises, hôpitaux, etc...).
- **Surfaces pour les établissements publics (SEP)**
Surfaces nécessaires pour satisfaire les besoins publics qui sont en rapport étroit avec l'agglomération et qui ne sont pas pourvues de constructions importantes (terrains de jeux, installations sportives, piscines, cimetières, zones de verdure, parcs, etc...).
- **Surface nette d'agglomération (SNA)**
Surface nette à bâtir + surface de circulation + surface pour les constructions publiques + surface pour les établissements publics, soit: $SNA = SNB + SC + SCP + SEP$.



(SBP représente la surface brute de plancher utile)



MALAGNOU, C-Bougeries

PLQ 29'241, adopté en 2005



Mesure	Densification couronne urbaine	
Zone	5-dév.3	
SBP totale	34'202 m ²	
Surface parcelles	37'414 m ²	
IUS	0.94	
SBP réelle	33'715 m ²	
Surface totale	37'414 m ²	Sans voirie externe
Espace public	0	
Équipement public	0	
Cession gratuite	0	
Espace préservé	6500 m ²	Aire de renaturation
Surface nette	37'414 m ²	
ID	0.93	
Niveaux	Min. R+3	Max. R+7
Emprise bâtiments		

JOLI-MONT, Petit-Saconnex

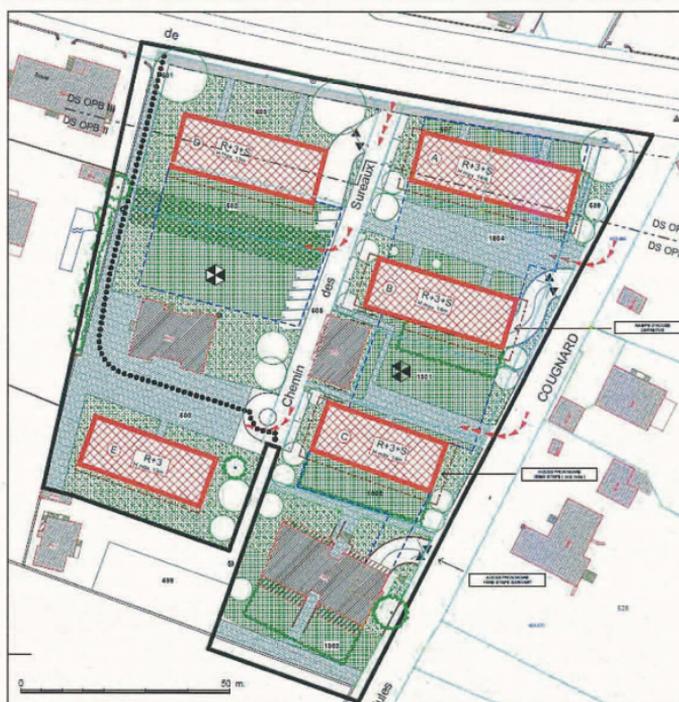
PLQ 29'416, adopté en 2007



Mesure	Densification couronne urbaine	
Zone	5-dév.3	
SBP totale	7'000 m ²	
Surface parcelles	6'034 m ²	
IUS	1.15	
SBP réelle	7'700 m ²	(+10% Minergie)
Surface totale	6'034 m ²	
Espace public	0	
Équipement public	0	
Cession gratuite	0	
Espace préservé	0	
Surface nette	6'034 m ²	
ID	1.27	
Niveaux	R+5	
Emprise bâtiments		

Rte. de CHÊNE, C-Bougeries

PLQ 29'491, adopté en 2010



Mesure	Densification couronne urbaine	
Zone	5-dév.3	
SBP totale	12'802 m ²	Dont 3'137 m ² de surface maintenue
Surface parcelles	12'276 m ²	
IUS	1.05	
SBP réelle	14'082 m ²	Hypothèse +10% Minergie
Surface totale	12'276 m ²	
Espace public	0	
Équipement public	0	
Cession gratuite	200 m ²	Aménagement trottoir et piste cyclable
Espace préservé	0	
Surface nette	12'076 m ²	
ID	1.17	
Niveaux	R+3+S	
Emprise bâtiments		

Remarques :

3 bâtiments préservés

une servitude linéaire et des espaces piétons et d'accès incendie sont prévus

LA TULETTE, Cologny

PLQ 29'540, adopté en 2007



Mesure	Extension urbaine (Déclassement de zone villa)	
Zone	5-dév.3	
SBP totale	38'400 m ²	
Surface parcelles	51'275 m ²	
IUS	0.75	
SBP réelle	41'313 m ²	(+10% Minergie)
Surface totale	51'275 m ²	
Espace public	16'860 m ²	Parc accessible au public (non clôturé)
Équipement public		
Voirie	465	Surface cédée gratuitement au DP cantonal
Espace préservé	0	
Surface nette	33'950	
ID	1.22	
Niveaux	Min. R+4	Max. R+11
Emprise bâtiments		

Remarques :

Projet Porzamparc

R+4 au contact au nord avec le cordon boisé et la zone villa

La parcelle où est situé le parc reste propriété privé (dépendance commune)

AV. CASAÏ, Meyrin

PLQ 29'662, adopté en 2010

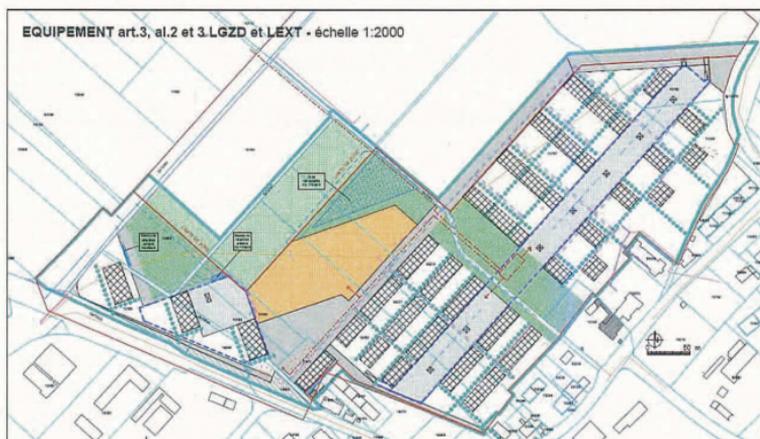


Mesure	Densification couronne urbaine	
Zone	5-dév.3	
SBP totale	19'200 m ²	(+10% Minergie)
Surface parcelles	14'737 m ²	
IUS	1.64	
SBP réelle	21'120 m ²	Demandes définitives + hypothèse +10% Minergie
Surface totale	14'737 m ²	
Espace public	0 m ²	
Équipement public	0 m ²	
Voirie	3'019 m ²	Surface cédée gratuitement DP cantonal / communal
Espace préservé	0	
Surface nette	11'718 m ²	
ID	1.80	
Niveaux	Min R+4	Max R+6
Emprise bâtiments		

Remarques :
Servitudes de passage public

LES VERGERS, Meyrin

PLQ 29'674, adopté en 2007



Mesure	Extension urbaine (Déclassement de zone agricole)	
Zone	Agr-dév.3	
SBP totale	138'939 m ²	
Surface parcelles	157'648 m ²	Située en zone à bâtir
IUS	0.88	
SBP réelle	152'883 m ²	Hypothèse +10% Minergie
Surface totale	190'394 m ²	
Espace public	64'500 m ²	Dont plantages 7'000 m ²
Équipement public	15'200 m ²	
Voirie	18'750 m ²	Surface cédée gratuitement DP cantonal/communal
Espace préservé	0	
Surface nette	91'945 m ²	
ID	1.66	
Niveaux	Min. R+4	Max. R+13
Emprise bâtiments		
Remarques :		
Le mail central (20'000 M ²) et la place du parking des sports (3'600 m ²) restent propriétés privées		

id/densités hors voirie et stationnement

